ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС УКРАИНСКОЙ ССР

Научно-практический комментарий

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС УКРАИНСКОЙ ССР

Научно-практический комментарий

Киев
Издательство
политической литературы Украины
1990

ББК 67.99(2)32
Ж72

АВТОРЫ КОММЕНТАРИЯ:

М. А. Голодный, кандидат юридических наук — Указ Президиума Верховного Совета УССР от 21 декабря 1983 г. и ст. ст. 3, 22, 26—41, 57, 60, 133, 134, 138, 145—148; *П. Н. Дятлов* — ст. ст. 23—25, 118—132, 171—174, 189, 190; *В. И. Жуков*, кандидат юридических наук — ст. ст. 4—12, 71—89; *В. А. Золотарь*, кандидат юридических наук — ст. ст. 70, 150—170, 191—193; *А. А. Пушкин*, доктор юридических наук — преамбула, ст. ст. 1, 2, 13—21, 58—59, 107—117; *Г. С. Сиволобова* — ст. ст. 42—56, 66—69, 90, 100—102, 135—137, 139—144, 149, 175—188; *П. А. Чеберяк* — ст. ст. 61—65, 91—99, 103—106.

Ответственный редактор
Министр юстиции Украинской ССР *В. И. Зайчук*

Рецензент
кандидат юридических наук *И. С. Будзиловича*

Алфавитно-предметный указатель
составила *Л. П. Федиенко*

Ж $\frac{1203020400-135}{M201(04)-90}$ 211—90

ISBN 5-319-00504-0

©М. А. Голодный, П. Н. Дятлов, В. И. Жуков, В. А. Золотарь, А. А. Пушкин, Г. С. Сиволобова, П. А. Чеберяк, 1990

О ПОРЯДКЕ ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА УКРАИНСКОЙ ССР

Указ Президиума Верховного Совета Украинской ССР от 21 декабря 1983 г.

(Ведомости Верхов. Совета УССР. 1984. № 1. Ст. 2)

В соответствии с Постановлением Верховного Совета Украинской ССР от 30 июня 1983 года «О введении в действие Жилищного кодекса Украинской ССР» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1983. Приложение к № 28. Ст. 574) Президиум Верховного Совета Украинской ССР п о с т а н о в л я е т:

1. Впредь до приведения жилищного законодательства Украинской ССР в соответствие с Жилищным кодексом Украинской ССР действующие акты жилищного законодательства Украинской ССР применяются, поскольку они не противоречат Кодексу.

2. Жилищный кодекс Украинской ССР применяется к жилищным правоотношениям, возникшим после введения его в действие, то есть с 1 января 1984 года.

В жилищных правоотношениях, возникших до введения в действие Жилищного кодекса Украинской ССР, осуществление прав и обязанностей участников этих правоотношений после 1 января 1984 года регулируется в соответствии с Жилищным кодексом.

3. Правила, содержащиеся в Жилищном кодексе Украинской ССР, которые были предусмотрены Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, применяются со дня введения в действие Основ, то есть с 1 января 1982 года.

4. Правила части второй статьи 63 Жилищного кодекса Украинской ССР о помещениях, которые не могут быть самостоятельным предметом договора найма, не распространяются на случаи проживания граждан: в неизолированных жилых помещениях — по договорам найма, заключенным до 1 января 1984 года, а в изолированных жилых помещениях, которые по размеру меньше установленного для предоставления одному лицу,— заключенным до 1 января 1984 года.

5. Правило о праве нанимателя или члена его семьи в установленном порядке произвести обмен части жилого помещения

с нанимателем другого жилого помещения (статья 81 Жилищного кодекса Украинской ССР) применяется также в случаях, когда участниками обмена с одной или обеих сторон являются члены жилищно-строительного кооператива и члены их семей.

6. Впредь до утверждения списков предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства, из домов которых допускается выселение рабочих и служащих с предоставлением другого жилого помещения, сохраняют действие списки предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств, из домов которых ранее допускалось выселение согласно статье 317 Гражданского кодекса Украинской ССР.

7. Правило статьи 171 Жилищного кодекса Украинской ССР об условиях возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств при изъятии земельных участков для государственных или общественных нужд применяется и в тех случаях, когда решение о сносе вынесено до 1 января 1982 года, но к моменту введения в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик собственнику дома по его выбору не была предоставлена квартира либо возмещена стоимость сносимых дома, строений и устройств в соответствии с действующим законодательством.

8. Поручить Совету Министров Украинской ССР привести решения Правительства Украинской ССР в соответствие с Жилищным кодексом Украинской ССР.

9. Настоящий Указ вводится в действие с 1 января 1984 года.

1. Указ Президиума Верховного Совета УССР от 21 декабря 1983 г. издан во исполнение ст. 2 постановления Верховного Совета УССР от 30 июня 1983 г. «О введении в действие Жилищного кодекса Украинской ССР» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1983. Приложение к № 28. Ст. 574), которой Президиуму Верховного Совета республики поручалось установить порядок введения в действие Жилищного кодекса УССР (в дальнейшем — ЖК УССР. См. принятые сокращения в конце книги).

2. Упомянутое выше постановление определило срок введения в действие ЖК УССР — 1 января 1984 года. В связи с этим в ч. 1 ст. 2 комментируемого Указа предусмотрено, что Кодекс применяется к правоотношениям, возникшим после вступления его в силу, то есть с 1 января 1984 года. Поэтому правоотношения, существовавшие ранее, должны регулироваться в соответствии с правовыми нормами, действовавшими в то время. В случаях же, когда жилищные правоотношения возникли в период действия прежнего законодательства, но продолжаются после введения в действие ЖК УССР, осуществление прав и обязанно-

стей их участников после 1 января 1984 г. регулируется в соответствии с этим Кодексом (ч. 2 ст. 2). Оба этих решения вытекают из основного принципа действия советского закона во времени — немедленного его действия.

3. По установившемуся порядку кодексы союзных республик содержат не только инициативные нормы, но и правила соответствующих союзных Основ законодательства. Эти правила в составе Основ вступают в силу значительно раньше. Поэтому указание в ст. 2 Указа о том, что ЖК УССР применяется к жилищным правоотношениям, возникшим после введения его в действие, относится к инициативным нормам Кодекса. Правила же, перенесенные в него из Основ жилищного законодательства, применяются со дня введения в действие Основ, то есть с 1 января 1982 года. Это специально оговорено в ст. 3 Указа.

4. Проблема определения предмета договора найма жилого помещения возникала до принятия Основ жилищного законодательства и была соответствующим образом урегулирована в ст. 15 Указа Президиума Верховного Совета УССР от 9 декабря 1963 г. «О порядке введения в действие Гражданского и Гражданского процессуального кодексов Украинской ССР» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1963. № 51. Ст. 731). С введением в действие ЖК УССР потребовалось дополнительно урегулировать новую проблему. Дело в том, что ст. 63 ЖК УССР содержит не только положения о самостоятельном предмете договора найма жилого помещения, предусмотренные ранее ст. 282 ГК УССР, но и новое положение о том, что не может быть таким предметом договора найма жилое помещение, меньшее по размеру, чем то, которое установлено для предоставления одному человеку (ч. 1 ст. 48 ЖК УССР). Данная норма направлена на дальнейшее усиление охраны интересов нанимателя. Нужно было, однако, не допустить ухудшения положения тех нанимателей, которые получили жилое помещение, согласно прежнему законодательству, менее указанного размера. Эта задача решается в соответствии со ст. 4 Указа.

5. Ст. 7 Указа регламентирует длящиеся отношения о компенсации при сносе домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, предусмотренные ранее Основами жилищного законодательства, а теперь и ЖК УССР, и является конкретизированным продолжением норм ч. 2 ст. 2 и ст. 3 Указа.

6. В ст. 317 ГК УССР говорилось о списках предприятий и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств, из домов которых допускалось выселение без предоставления жилой площади рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения по соответствующим основаниям. Эта статья ГК признана утратившей силу Указом от 20 мая 1985 г. (Ве-

домости Верхов. Совета УССР. 1985. № 23. Ст. 542). Теперь данный вопрос решается иначе. Выселение в подобных случаях производится с предоставлением другого жилого помещения. Поэтому хотя в ст. 114 ЖК УССР и говорится о списках предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства, из домов которых производится такое выселение, но имеются в виду новые списки. Их подготовка, однако, требует длительного времени, а возникающие вопросы нуждаются в немедленном урегулировании. Поэтому было решено на период до утверждения новых списков сохранить действие прежних (ст. 6 Указа), применяя их, естественно, в соответствии с новым законом.

7. Указы о порядке введения в действие кодексов, кроме того, выполняют еще одну функцию. Иногда после издания кодекса возникает необходимость определить или уточнить сферу действия отдельных его положений. В качестве примера можно привести ст. 5 комментируемого Указа. В ней решается вопрос о возможности обмена части жилого помещения (ст. 81 ЖК УССР), когда участниками обмена являются члены жилищно-строительного кооператива и члены их семей.

8. Постановлением Верховного Совета УССР от 30 июня 1983 г. Президиуму Верховного Совета УССР было также поручено привести законодательные акты республики в соответствие с Кодексом. Во исполнение этого поручения Президиум Верховного Совета УССР 20 мая 1985 г. издал Указ, которым признал утратившими силу ст.ст. 278—323 главы 26 «Наем жилого помещения» ГК УССР, а единственную оставшуюся статью этой главы (277) изложил в новой редакции (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1985. № 23. Ст. 542).

В свою очередь, Президиум Верховного Совета УССР поручил Совету Министров УССР привести решения правительства УССР в соответствие с ЖК УССР (ст. 8 Указа). Это осуществляется двумя путями. Первый из них — принятие новых нормативных актов, развивающих и конкретизирующих нормы Кодекса. В последние годы в республике издан ряд актов правительства, регламентирующих порядок обследования жилых домов, правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений, учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, бронирования жилых помещений, обмена жилых помещений, порядок предоставления общежитий, служебных жилых помещений и пользования ими, утвержден Примерный устав ЖСК и др. Второй путь — это отмена и изменение ранее изданных актов законодательства с целью устранения несоответствия между ни-

ми и ЖК УССР. За последнее время Правительством УССР приняты по этому вопросу соответствующие решения.

Сложная и значительная по объему работа по приведению законодательства республики в соответствие с ЖК УССР продолжается. Поэтому определенное время будут «сосуществовать» и Кодекс и ранее изданные акты жилищного законодательства. Это предусмотрено ст. 1 Указа, которая устанавливает приоритет Кодекса.

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС УКРАИНСКОЙ ССР

В результате победы Великой Октябрьской социалистической революции в нашей стране были созданы необходимые предпосылки для решения одной из важнейших социальных проблем— удовлетворения потребности трудящихся в жилье.

Претворяя в жизнь ленинские идеи построения коммунистического общества и осуществляя курс на повышение материального и культурного уровня жизни народа, Советское государство последовательно реализует разработанную Коммунистической партией программу жилищного строительства.

Высокие темпы развития государственного и общественного жилищного фонда на основе государственных планов, меры, принимаемые государством по содействию кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, создают необходимые условия для обеспечения гарантируемого Конституцией СССР и Конституцией Украинской ССР права граждан на жилище.

Важной государственной задачей является обеспечение сохранности жилищного фонда, увеличение срока его службы, повышение уровня благоустройства жилых домов. В решении этой задачи активное участие принимают общественные организации и граждане.

Конституция СССР и Конституция Украинской ССР обязывают граждан бережно относиться к предоставленному им жилищу.

Советское жилищное законодательство призвано содействовать обеспечению права граждан на жилище, эффективному использованию и охране жилищного фонда.

Раздел I

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Право граждан Украинской ССР на жилище

В соответствии с Конституцией СССР и Конституцией Украинской ССР граждане Украинской ССР имеют право на жилище. Это право обеспечивается развитием и охраной государственного и общественного жилищного фонда, содействием кооперативному и индивидуальному жилищному строительству, справедливым распределением под общественным контролем жилой площади, предоставляемой по мере осуществления программы строительства благоустроенных жилищ, а также невысокой платой за квартиру и коммунальные услуги.

1. Комментируемая статья в соответствии со ст. 44 Конституции СССР, ст. 42 Конституции УССР закрепляет право граждан Украинской ССР на жилище как их важнейшее социально-экономическое право. Это право, как и право граждан на труд, отдых, охрану здоровья, материальное обеспечение в старости и т. д., характеризует высокую степень социальной защищенности человека в социалистическом обществе.

2. Предусмотренное ст. 1 ЖК УССР право граждан Украинской ССР на жилище составляет важный элемент их гражданской правоспособности. В соответствии со ст. 10 ГК УССР граждане могут иметь в личной собственности имущество, в том числе и жилой дом, право пользования жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда, в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов. Эта способность иметь право на жилище в домах всех жилищных фондов признается за всеми гражданами Украинской ССР и других союзных республик. Она возникает в момент рождения гражданина и не зависит от каких-либо его признаков — национальности, пола, социального происхождения и т. д.

Право на жилище, как субъективное право, т. е. принадлежащее конкретному гражданину на конкретное жилое помещение в доме определенного жилищного фонда, возникает в силу предусмотренных в жилищном законодательстве юридических фактов и получает свою конкретизацию и детализацию в соответствующих правоотношениях.

3. Признаваемое ст. 1 ЖК УССР, в соответствии со ст. 44 Конституции СССР и ст. 42 Конституции Украинской ССР, право всех граждан на жилище является не просто формально провозглашенным, а реальным, ибо трансформация его в конкрет-

ное субъективное право каждого гражданина, во-первых, гарантирована наличием достаточного жилищного фонда и целым комплексом мероприятий по дальнейшему развитию жилищного строительства, охране и надлежащему использованию жилого фонда. Например, Основными направлениями экономического и социального развития СССР на 1986—1990 годы и на период до 2000 года предусмотрено ввести до 2000 года в эксплуатацию жилые дома общей площадью не менее 2 млрд. квадратных метров. При этом также следует иметь в виду, что основной городской жилищный фонд находится в собственности государства и является достоянием всего советского народа. Согласно статистическим данным 80 процентов городских жителей уже сейчас имеют отдельные квартиры, а средняя обеспеченность жильем каждого из них составляет 13,9 кв. метра.

Другая гарантия, о которой говорится в ст. 1 ЖК, выражается в предусмотренных жилищным законодательством и прежде всего в самом ЖК условиях и порядке реализации гражданами права на жилище. В частности, установлен гласный порядок постановки на квартирный учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан и предоставления им жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда. Определены органы управления, распоряжающиеся жилыми помещениями в домах этого фонда, категории граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и очередность предоставления им жилых помещений.

Законом установлен справедливый порядок учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, приема их в члены кооператива, предоставления им жилых помещений. Право на жилье обеспечивается также всей системой мер жилищного законодательства, направленных на создание гражданину и членам его семьи возможности стабильного, постоянного (бессрочного) и беспрепятственного проживания в занимаемой им квартире любого дома, т. е. независимо от того, относится ли этот дом к государственному или общественному жилищному фонду, является ли он домом жилищно-строительного кооператива или принадлежит гражданину на праве личной собственности. В частности, прямо запрещено выселение граждан из занимаемых ими жилых помещений, кроме случаев, особо предусмотренных законом.

Важно отметить, что плата за жилище и коммунальные услуги в домах государственного и общественного жилищного фонда, составляющего основу всего жилищного фонда страны, является самой низкой в мире. Она составляет в среднем всего лишь 3 процента всех расходов семьи рабочего или служащего.

4. В соответствии с признаваемой за гражданами правоспособностью их субъективное право на жилище может иметь самостоятельный и производный характер, т. е. зависимый от права на жилище другого гражданина. Согласно ст. 1 ЖК с учетом поставленной задачи практически обеспечить каждую семью отдельным жильем — квартирой или индивидуальным домом, имеется ввиду гарантировать гражданам самостоятельное право на жилище. Поэтому, например, проживающие в домах государственного и общественного жилищного фонда поднаниматели, наниматели — в домах жилищно-строительных кооперативов и личных собственников, при наличии предусмотренных в законе условий также вправе претендовать на обеспечение их постоянным жилищем в любом из указанных в ст. 1 ЖК УССР жилищных фондов.

Конституционное право на жилище считается обеспеченным лишь тогда, когда гражданин обладает самостоятельной жилой площадью в доме того или иного жилищного фонда, если она отвечает установленным нормам и пригодна для проживания. При отсутствии этих условий данная категория граждан является нуждающейся в жилье, и поэтому также вправе претендовать на получение другой жилой площади.

Таким образом, ст. 1 ЖК УССР предопределяет главное направление всего жилищного законодательства — всемерное обеспечение конституционного права граждан на жилище.

Статья 2. Задачи жилищного законодательства Украинской ССР

Задачами жилищного законодательства Украинской ССР являются регулирование жилищных отношений в целях обеспечения гарантируемого Конституцией СССР и Конституцией Украинской ССР права граждан на жилище, надлежащего использования и сохранности жилищного фонда, а также укрепление законности в области жилищных отношений.

1. Ст. 2 ЖК УССР определяет наиболее важные задачи жилищного законодательства Украинской ССР, притом не только ЖК, но и всех иных актов жилищного законодательства УССР.

2. Жилищное законодательство содержит нормы различных отраслей права (государственного, административного, гражданского, процессуального и некоторых других), что обусловлено разносторонностью регулируемых им отношений. Так, например, нормы раздела II ЖК, которым охватываются отношения по управлению жилищным фондом, и часть норм раздела III, регулирующих предоставление жилых помещений в домах государст-

венного и общественного жилищного фонда, являются административно-правовыми. Соответственно эти отношения и регулируются методом, свойственным административному праву.

Однако все нормы жилищного законодательства подчинены одной главной цели — обеспечению гарантируемого Конституцией СССР и Конституцией УССР права граждан на жилище, надлежащего использования и сохранности жилищного фонда в области тех отношений, в соответствии с которыми граждане приобретают право на конкретное жилое помещение, владеют, пользуются и распоряжаются им. Это и есть жилищные отношения в прямом (точном) смысле. Они представляют собой имущественные товарно-денежные отношения, имеющие стоимостную форму, а нормы жилищного законодательства, их регулирующие, являются гражданско-правовыми. Поэтому и регулирование их осуществляется методом, свойственным гражданскому праву.

3. В соответствии со ст. 2 ЖК под жилищными следует понимать весь комплекс регулируемых им отношений, связанных как с управлением жилищным фондом, предоставлением жилья нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам в домах государственного и общественного жилищного фонда, домах жилищно-строительных кооперативов, так и с беспрепятственным (бессрочным) пользованием предоставленными жилыми помещениями в домах указанных жилищных фондов, а также и в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Это, конечно, не исключает их соответствующей правовой квалификации.

4. В широком смысле обеспечение надлежащего использования и сохранности жилищного фонда охватывает все вопросы использования его по прямому назначению и надлежащему содержанию. Как правило, должен быть исключен перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда в нежилые (см. комментарии к ст. 8 ЖК УССР). Само использование предоставленных гражданам жилых помещений или принадлежащих им в домах на праве личной собственности должно осуществляться исключительно для удовлетворения потребностей в жилище. Оно не должно быть использовано для извлечения незаконного обогащения.

Регулирование отношений, связанных с сохранностью жилищного фонда, также включает в себя осуществление целого комплекса мер. Нормы раздела IV ЖК УССР устанавливают, что обеспечение сохранности жилищного фонда, его правильная эксплуатация и ремонт — это обязанность как компетентных органов (организаций), в ведении которых находятся жилые дома, так и граждан, занимающих соответствующие жилые помещения.

Государство оказывает большую помощь гражданам в ремонте, строительстве, улучшенной отделке и оборудовании жилищ (квартир, домов).

5. Важной предпосылкой обеспечения гарантируемого Конституцией СССР и Конституцией УССР права граждан на жилище, надлежащего использования и сохранности жилищного фонда является укрепление законности, безукоснительное соблюдение норм жилищного законодательства в области всех жилищных отношений.

Строгое соблюдение гражданами норм этого законодательства, равно как и другого, является их конституционной обязанностью. Однако укрепление законности в области жилищных отношений — это государственная задача всех правоприменительных и правоохранительных органов, их должностных лиц, призванных точно следовать закону при разрешении соответствующих дел. Укрепление законности в области жилищных отношений обеспечивается также закрепленным за всеми участниками этих отношений четким комплексом прав и обязанностей, регламентацией соответствующих форм (способов) защиты (восстановления) их нарушенных прав и законных интересов, в частности, расширением судебной защиты прав граждан.

Статья 3. Жилищное законодательство Союза ССР и Украинской ССР

Жилищные отношения в Украинской ССР регулируются Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и издаваемыми в соответствии с ними другими актами жилищного законодательства Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами жилищного законодательства Украинской ССР.

Отношения, связанные со строительством жилых домов, регулируются соответствующим законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

1. Федеративный характер национально-государственного устройства СССР, в состав которого вместе с другими Советскими Социалистическими Республиками входит и Украинская ССР, обусловил регулирование жилищных отношений в УССР как общесоюзным, так и республиканским законодательством. Поэтому хотя комментируемая статья является частью акта республиканского законодательства, в ней содержится также указание и на законодательство Союза ССР.

Таким образом, жилищные отношения в Украинской ССР регулируются: законодательством Союза ССР; законодательством Союза ССР и Украинской ССР; законодательством Украинской

ССР. Разграничение компетенции Союза ССР и Украинской ССР производится в соответствии со ст.ст. 11 и 12 раздела I, а также соответствующими статьями других разделов ЖК УССР.

2. Советское жилищное законодательство представляет собой систему связанных между собой общесоюзных и республиканских нормативных актов, регулирующих жилищные отношения. Комментируемая статья определяет состав этой отрасли законодательства и соотношение (соподчиненность) его частей.

3. Важнейшим общесоюзным законодательным актом в данной области являются Основы жилищного законодательства, утвержденные Верховным Советом СССР 24 июня 1981 г. и введенные в действие с 1 января 1982 года.

Они содержат законодательные нормы, имеющие основополагающее значение для всей системы жилищного законодательства, решают наиболее принципиальные вопросы компетенции Союза ССР, отношения, по которым необходимо обеспечить одинаковое правовое регулирование на всей территории страны. Основы являются правовой базой всего советского жилищного законодательства, законом, который определяет систему других актов, образующих отрасль жилищного законодательства.

Основополагающим республиканским законодательным актом, регулирующим жилищные отношения в УССР, является ЖК УССР. В нем наиболее полно представлена совокупность указанных отношений. В Кодексе текстуально воспроизводятся все нормы Основ жилищного законодательства, а также развиваются и конкретизируются многие из них. Кроме того, ЖК УССР включает широкий круг норм по вопросам, не предусмотренным Основами.

4. Наряду с этими двумя важнейшими кодификационными актами статья содержит также указание в общей форме на другие акты законодательства Союза ССР и Украинской ССР, регулирующие жилищные отношения и развивающие положения Основ и Кодекса. Это вызывается тем, что последние не в состоянии с должной детализацией урегулировать все вопросы указанных отношений. Некоторые из решений правительства также облечены в кодификационную форму. В качестве примера можно указать на Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в УССР, утвержденные Советом Министров УССР и Укрсовпрофом. Такая форма позволяет дать детальную регламентацию вопросам, урегулированным в Основах жилищного законодательства самым общим образом и более развитым в ЖК УССР.

5. В связи с терминологией, употребляемой в ЖК УССР, необходимо остановиться на понятиях «закон», «законодательный акт», «акт законодательства». Правильное разграничение этих

подобных терминов Кодекса имеет не только чисто классификационное, но и практическое значение.

Под законом СССР понимается соответствующий акт Съезда народных депутатов СССР или Верховного Совета СССР, а под законом Украинской ССР — акт Верховного Совета УССР (ст.ст. 108, 113 Конституции СССР, ст. 97 Конституции УССР). Закон может приниматься также путем референдума. Что касается законодательного акта СССР, то содержание этого понятия можно определить с помощью сопоставления ст.ст. 140 и 153 Конституции СССР. В него наряду с законами входят иные решения Съезда народных депутатов СССР и Верховного Совета СССР. К числу законодательных актов Украинской ССР, как видно из п. 3 ст. 106, ст. 120 Конституции УССР и ст. 140 Конституции СССР, относятся законы и иные решения Верховного Совета УССР и нормативные Указы Президиума Верховного Совета УССР. Еще более широким является понятие законодательства (а отсюда — и акта законодательства). Сюда входят законодательные акты и постановления правительства СССР и правительства УССР, носящие нормативный характер.

Не включаются в понятие «законодательство», но входят вместе с ним в более широкий массив нормативных актов соответствующие акты министерств и ведомств.

Специфическим источником права являются соглашения профсоюзного комитета с администрацией предприятия, организации (коллективные договоры), содержащие условия обеспечения жильем рабочих и служащих нормативного характера (ч. 2 ст. 21 ЖК УССР).

6. Правильному применению жилищного законодательства способствуют руководящие разъяснения Пленума Верховного Суда СССР и Пленума Верховного Суда УССР. Так, в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 и в постановлении Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2 содержатся разъяснения ряда правовых норм, применение которых на практике вызывало затруднения.

Руководящие разъяснения Пленума Верховного Суда СССР обязательны для судов, других органов и должностных лиц, применяющих закон, по которому дано разъяснение (ст. 3 Закона СССР от 30 ноября 1979 г. «О Верховном Суде СССР» — Ведомости Верхов. Совета СССР. 1979. № 49. Ст. 842). Аналогичное значение в отношении применения республиканского законодательства имеют руководящие разъяснения Пленума Верховного Суда УССР (ст. 40 Закона УССР от 5 июня 1981 г. «О судоустройстве Украинской ССР» — Ведомости Верхов. Совета УССР. 1981. Приложение к № 24. Ст. 357).

Однако ни Пленум Верховного Суда СССР, ни Пленум Верховного Суда УССР не уполномочены создавать новые правовые нормы, а поэтому постановления этих органов не могут считаться источниками права.

7. Нормы жилищного законодательства Союза ССР и Украинской ССР применяются не изолированно друг от друга, а в совокупности, взаимодействии. При этом существует определенная иерархия правовых актов. Рассматривая этот вопрос, следует прежде всего исходить из положений ст.ст. 3 и 74 Конституции СССР и ст.ст. 3 и 71 Конституции УССР об обязательности решений вышестоящих органов для нижестоящих, об обязательности законов СССР на территории Украинской ССР (и других союзных республик) и о том, что в случае расхождения закона союзной республики с общесоюзным действует закон СССР.

При этом Основы жилищного законодательства обладают высшей юридической силой по сравнению с другими актами этой отрасли законодательства. Как указано в комментируемой статье, все другие акты жилищного законодательства должны соответствовать Основам. Это относится и к актам законодательства СССР и к актам законодательства Украинской ССР. Соответствие ЖК УССР Основам проявляется прежде всего в том, что Кодекс точно воспроизводит все нормы Основ, а содержащиеся в нем новые положения, в том числе развивающие положения Основ, не противоречат последним. Исходя из приведенных выше конституционных норм, ЖК УССР и другие республиканские акты жилищного законодательства должны соответствовать не только Основам, но и иным общесоюзным законам (с учетом компетенции Союза ССР и Украинской ССР).

Среди республиканских актов жилищного законодательства высшей юридической силой обладает ЖК УССР. Другие акты жилищного законодательства УССР должны соответствовать не только Основам и иным законам СССР, но и ЖК УССР. Хотя прямо об этом в кодексе (в отличие от Основ) не сказано, но оно вытекает из ст. 2 постановления Верховного Совета УССР от 30 июня 1983 г. «О введении в действие Жилищного кодекса УССР» и ст. 8 Указа Президиума Верховного Совета УССР от 21 декабря 1983 г. «О порядке введения в действие Жилищного кодекса Украинской ССР», которые предусматривают приведение в соответствие с ЖК УССР законодательных актов УССР и решений правительства УССР.

8. В комментируемой статье отмечается, что отношения, связанные со строительством жилых домов, регулируются соответствующим законодательством Союза ССР и Украинской ССР. Имеется в виду, прежде всего, законодательство о капитальном

строительстве, включая вопросы планирования, финансирования, материально-технического снабжения капитального строительства и т. п.

Статья 4. **Жилищный фонд**

Находящиеся на территории Украинской ССР жилые дома, а также жилые помещения в других строениях образуют жилищный фонд.

Жилищный фонд включает:

жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству (государственный жилищный фонд);

жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям (общественный жилищный фонд);

жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам (фонд жилищно-строительных кооперативов);

жилые дома, находящиеся в личной собственности граждан (индивидуальный жилищный фонд).

В жилищный фонд включаются также жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям. В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик к этим домам применяются правила, установленные для общественного жилищного фонда.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

1. Жилищный фонд — это определенная совокупность жилых домов, а также жилых помещений в других строениях (нежилых), находящихся на территории Украинской ССР, предназначенных для проживания граждан.

2. Жилые дома — это строения с удобствами для человека, обеспечивающие возможность круглогодичного проживания. Жилые дома следует отличать от жилых зданий. Они также имеют соответствующие удобства для проживания человека, но используются в обществе для иных целей. К жилым зданиям относятся гостиницы, интернаты, так называемые дачные домики дачно-строительных кооперативов и т. п. строения, используемые для временного проживания, и, как правило, вне места постоянного жительства. На лиц, проживающих в жилых зданиях, не распространяется действие настоящего Кодекса, так как они не входят в жилищный фонд. Отношения, связанные с правом пользования

жилыми помещениями в жилых зданиях, регулируются на основе договора имущественного найма по правилам, закрепленным в ГК УССР.

3. Под «жилыми помещениями в других строениях», входящих в жилищный фонд, в настоящем Кодексе имеются в виду те жилые помещения, которые находятся в нежилых строениях, например, в строениях, используемых в качестве административных зданий либо для производственных нужд. Однако они, как и жилые помещения в жилых домах, должны иметь удобства для человека, обеспечивающие возможность круглогодичного проживания, и быть признаны в установленном порядке жилыми.

4. Жилищный фонд — это совокупность жилых домов и жилых помещений в других строениях, находящихся на территории Украинской ССР, признанных в установленном законом порядке жилищем, пригодным для проживания советских граждан.

В основе классификации жилищного фонда на виды — государственный, общественный, фонд жилищно-строительных кооперативов, индивидуальный лежит критерий однородности правового режима жилых помещений, жилых зданий, предопределяющий и однородность правового регулирования общественных отношений, связанных с осуществлением гражданином права на жилище — предоставления жилого помещения в том или ином жилом доме, владения, пользования и распоряжения им. Классификация жилищного фонда не совпадает в полном объеме с классификацией права собственности на вещи по субъектам права собственности, за исключением государственного и индивидуального жилищного фонда. Фонд жилищно-строительных кооперативов, относящийся к кооперативной форме собственности, выделен в качестве самостоятельного. При смешанной собственности — государственно-колхозной, государственно-кооперативной жилые дома, принадлежащие государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям, подпадают под правовой режим общественного жилищного фонда.

5. Содержащееся в настоящем Кодексе указание на то, что жилые дома, находящиеся в личной собственности граждан, образуют индивидуальный жилищный фонд, еще не означает, что отношения, возникающие между собственником жилого дома и третьими лицами — гражданами, государством, в лице его органов власти и управления, подпадают под предмет его правового регулирования. Эти отношения — предмет ГК УССР. Действия ЖК УССР распространяются лишь на обязательственные (жилищные) отношения, которые в индивидуальном жилищном фонде возникают между собственником дома, с одной стороны, и проживающими в нем лицами (в том числе и членами семьи, родст-

вениками), с другой стороны, в одном случае — согласно семейной связи, в другом — в соответствии с договором жилищного найма или поднайма.

Статья 5. Государственный жилищный фонд

Государственный жилищный фонд находится в ведении местных Советов народных депутатов (жилищный фонд местных Советов) и в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств (ведомственный жилищный фонд).

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик дома ведомственного жилищного фонда в городах и поселках городского типа подлежат постепенной передаче в ведение местных Советов народных депутатов в порядке и в сроки, определяемые Советом Министров СССР и Советом Министров Украинской ССР.

Жилые дома, построенные с привлечением в порядке долевого участия средств государственных предприятий, учреждений, организаций, зачисляются (если иное не установлено законодательством Союза ССР) в жилищный фонд местных Советов народных депутатов, когда функции единого заказчика по строительству этих домов выполнял исполнительный комитет Совета народных депутатов.

1. Жилищный фонд местных Советов предназначен для проживания и обеспечения жилыми помещениями всех граждан СССР. Жилищный фонд местных Советов, находящийся в ведении конкретного исполкома местного Совета народных депутатов, предназначен как для проживания постоянно проживающих в данном населенном пункте граждан Украинской ССР и граждан других союзных республик, так и для обеспечения жилыми помещениями всех граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, если они постоянно проживают на его территории либо других районов данного населенного пункта. Иные факторы, а именно: трудовые отношения или отношения членства с той или иной кооперативной или общественной организацией, выступающей работодателем, юридического значения при осуществлении права на жилище в этом фонде значения не имеют.

2. Ведомственный жилищный фонд, находящийся в ведении конкретного министерства, комитета и т. п. органов управления, предназначен как для постоянно проживающих в данном населенном пункте граждан, состоящих с ведомством в трудовых отношениях, так и для обеспечения таких граждан жильем. Правовой режим жилого помещения ведомственного жилищного фонда обуславливает и некоторые особенности правового регули-

рования отношений, связанных с признанием нуждаемости гражданина в улучшении жилищных условий юридически значимой, постановкой его на так называемый «квартирный учет», предоставлением жилого помещения и распоряжения им, например, при обмене на другую жилую площадь и т. п.

3. После передачи жилого дома из ведомственного жилищного фонда в жилищный фонд местных Советов он приобретает новый правовой режим, свойственный домам жилищного фонда местных Советов, со всеми вытекающими из этого правовыми последствиями. При этом происходит смена наймодателя. Наниматель получает большую степень свободы по распоряжению занимаемым им жилым помещением, в частности, путем обмена.

4. Жилищный фонд местных Советов увеличивается не только в результате ассигнований из государственного бюджета, но и за счет жилых домов, построенных на денежные средства государственных предприятий, учреждений, организаций (если иное не установлено законодательством Союза ССР), когда функции единого заказчика по строительству этих домов выполнял исполнительный комитет Совета народных депутатов. В этом случае зачисление части жилого дома, пропорционально долевому участию, в жилищный фонд местных Советов происходит автоматически. Для этого не требуется, как в случае передачи жилого дома из ведомственного жилищного фонда в жилищный фонд местного Совета, оформлять его соответствующим актом. Отношения между предприятиями, учреждениями и организациями, решившими принять долевое участие в строительстве жилого дома, оформляются договором о совместной деятельности. Затем они выступают в качестве заказчиков, а исполком местного Совета народных депутатов или управление капитального строительства, находящееся в ведении данного исполкома,— в качестве единого заказчика по строительству жилого дома (домов). Здесь правомочия единого заказчика основаны на институте представительства.

Статья 6. Назначение жилых домов и жилых помещений

Жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий. Предоставление помещений в жилых домах для нужд промышленного характера запрещается.

1. Жилые дома и жилые помещения в других, то есть нежилых строениях, входящие в жилищный фонд, должны использоваться по строго целевому назначению — предоставляться граж-

данам для постоянного проживания. Исключения из этого правила составляют служебные жилые помещения и общежития, предоставляемые гражданам для временного проживания.

2. Жилое помещение включается в число служебных решением исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. Заметим, что законодатель предусматривает включение в число служебных только жилое помещение, а не жилой дом. Разумеется, что при этом не имеются в виду одноквартирные жилые дома. Служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Из этого следует, что жилое помещение, включенное в число служебных, может быть предоставлено соответствующему работнику, обеспеченному жилой площадью в данном населенном пункте, но проживающему вдали от места работы. Этим и объясняется особый порядок предоставления служебных жилых помещений (ст. 121 ЖК УССР).

Особый правовой режим установлен для служебных жилых помещений в домах, принадлежащих колхозам. К числу служебных могут быть отнесены жилые дома, а не только отдельные жилые помещения (ст. 120 ЖК УССР).

3. Как правило, под общежитие предоставляются специально построенные для этих целей жилые дома. В этом случае они имеют правовой режим общежития с момента принятия их в установленном порядке в эксплуатацию, то есть регистрации в качестве общежитий в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Под общежитие могут быть предоставлены и жилые дома, переоборудованные предварительно для этих целей. Для этого требуется проведение не только специальных строительных работ, но и совершение юридически значимых действий, изменяющих правовой режим жилого дома. При установлении правового режима различают два вида общежитий. Одни общежития предназначены для проживания так называемых одиноких граждан, то есть тех, которые не имеют семьи, или имеют ее, но по каким-либо причинам вместе с другими членами семьи не проживают. В таких общежитиях с разрешения исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов могут быть выделены отдельные жилые помещения, подпадающие под правовой режим общежитий, предназначенных для проживания семей. Эти помещения должны располагаться в отдельных подъездах (секциях) жилого дома. Другие общежития предназначены для проживания граждан с членами своей семьи.

Порядок предоставления жилой площади в общежитии для проживания одиноких граждан и для проживания семей определен в Примерном положении об общежитиях.

4. Особый правовой режим могут иметь жилые дома, используемые в качестве общежитий, предназначенных для так называемых малых семей. Для этого необходимо принять соответствующее решение администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или общественной организации с профсоюзным комитетом и комитетом комсомола до начала строительства дома (домов). Заселяются они в соответствии с Положением об использовании жилых домов для малосемейных. Жилые дома, в отношении которых указанное решение не принято до начала их строительства, заселяются в обычном порядке, то есть в соответствии с Правилами квартирного учета.

5. Закон запрещает предоставление жилых и нежилых помещений в жилых домах для нужд промышленного характера. Этим достигаются две главные цели. Во-первых, гарантируются нормальные экологические условия для проживания граждан и, во-вторых, исключается перевод жилых домов и жилых помещений из жилищного фонда в нежилой фонд, используемый для нужд промышленного характера.

Статья 7. Исключение из жилищного фонда жилых домов и жилых помещений

Периодически, в сроки, устанавливаемые Советом Министров Украинской ССР, производится обследование состояния жилых домов государственного и общественного жилищного фонда.

Непригодные для проживания жилые дома и жилые помещения переоборудуются для использования в других целях либо такие дома сносятся по решению исполнительного комитета областного, городского (города республиканского подчинения) Совета народных депутатов.

Непригодные для проживания жилые помещения в домах жилищно-строительных кооперативов могут быть переоборудованы в нежилые по решению общего собрания членов кооператива, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Порядок обследования состояния жилых домов в целях установления их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания устанавливается Советом Министров Украинской ССР.

1. Жилые дома государственного и общественного жилищного фонда подлежат плановому сплошному обследованию в соответствии с Положением о порядке обследования жилых домов.

Признание жилого дома или жилого помещения непригодным для проживания требует соблюдения определенной процедуры. Если во время планового или внепланового обследования жилых домов (жилых помещений) будет выявлено несоответствие санитарным и техническим требованиям этих домов (жилых помещений), которые можно и целесообразно устранить путем проведения капитального ремонта, жилищно-эксплуатационная организация, в ведении которой находится жилой дом, решает в установленном порядке вопрос о производстве такого ремонта.

В случае, если во время указанного выше осмотра жилищно-эксплуатационная организация прийдет к выводу о том, что проведение капитального ремонта невозможно или нецелесообразно, она вносит в исполком районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов соответствующее предложение о признании жилого дома (жилого помещения) несоответствующим указанным требованиям и непригодным для проживания. При этом прилагаются необходимые документы.

Для обследования состояния жилого дома, указанного в предложении жилищно-эксплуатационной организации как непригодного для проживания, исполнительный комитет соответствующего местного Совета народных депутатов назначает комиссию с включением в ее состав представителя органа, осуществляющего управление соответствующим жилым фондом. Эта комиссия имеет право привлекать в установленном порядке специалистов проектных, научно-исследовательских и других организаций.

Комиссия исполнительного комитета местного Совета народных депутатов, рассмотрев представленные жилищно-эксплуатационной организацией документы, обследовав состояние жилого дома (жилого помещения), составив акт по форме, устанавливаемой Министерством жилищно-эксплуатационного хозяйства УССР, приходит к одному из двух выводов. В тех случаях, когда по заключению данной комиссии выявленные во время обследования состояния жилого дома (жилого помещения) отрицательные факторы могут быть устранены путем проведения капитального ремонта дома (помещения), материалы обследования передаются жилищно-эксплуатационной организации для производства в установленном порядке необходимого ремонта. Когда же комиссия установит, что выявленные во время обследования факторы не могут быть устранены в результате ремонта или он нецелесообразен, она делает выводы о признании жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания и вносит в исполнительный комитет местного Совета народных депутатов

предложение с проектом соответствующего решения. Исполнительный комитет рассматривает представленные комиссией материалы и принимает решение относительно пригодности жилого дома (жилого помещения) для проживания. В случаях, когда он придет к заключению о возможности и целесообразности устранения отрицательных факторов путем проведения капитального ремонта жилого дома (жилого помещения), он принимает решение о производстве такого ремонта.

Если жилой дом (жилое помещение) признан исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов не соответствующим санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания, исполком соответствующего местного Совета вносит в исполнительный комитет областного, городского (города республиканского подчинения) Совета народных депутатов предложение об использовании этого дома (помещения) в других целях либо о сносе дома. Исполнительный комитет областного, городского (города республиканского подчинения) Совета народных депутатов рассматривает представленные материалы и принимает решение об использовании непригодного для проживания жилого дома (жилого помещения) в других целях либо о сносе его.

Аналогичный порядок применяется также в случаях внеочередного обследования жилого дома (жилого помещения) с целью признания его непригодным для проживания.

2. Порядок обследования состояния жилых домов (жилых помещений), принадлежащих жилищно-строительным кооперативам, с целью признания их непригодными для проживания либо установления их соответствия санитарным и техническим требованиям, действующим законодательством, подзаконными актами не предусмотрен. Поэтому возможна аналогия нормативных предписаний, применяемых при обследовании жилых домов (жилых помещений) государственного и общественного жилищного фонда.

Решения о признании непригодными для проживания жилых помещений в домах жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов принимает общее собрание членов кооператива. На основе решения общего собрания членов кооператива непригодные для проживания жилые помещения могут быть переоборудованы в нежилые. В обоих случаях решения общего собрания членов кооператива подлежат утверждению исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Статья 8. Перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые

Перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда в нежилые, как правило, не допускается. В исключительных случаях перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые может осуществляться по решению органов, указанных в части второй статьи 7 настоящего Кодекса.

Перевод жилых домов и жилых помещений ведомственного и общественного жилищного фонда в нежилые производится по предложениям соответствующих министерств, государственных комитетов, ведомств и центральных органов общественных организаций.

Перевод жилых домов и жилых помещений, принадлежащих колхозам, в нежилые осуществляется по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных.

Перевод жилых домов жилищно-строительных кооперативов в нежилые не допускается.

1. С целью сохранения жилищного фонда в стране перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в нежилые, как правило, не допускается. В исключительных случаях, когда, например, жилой дом находится на территории промышленного предприятия или в непосредственной близости от него, или когда жилое помещение находится в здании с иным целевым назначением (например, в гостинице, больнице, санатории), исполнительные комитеты областных Советов народных депутатов, исполнительные комитеты Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов вправе принять решение об их переводе в нежилые.

2. Пригодные для проживания жилые дома и жилые помещения ведомственного и общественного жилищного фонда переводятся в нежилые также на основании решения органов, указанных в ч. 2 ст. 7 настоящего Кодекса при наличии соответствующего решения заинтересованных министерств, государственных комитетов, ведомств и центральных органов общественных организаций.

3. Перевод жилых домов и жилых помещений, принадлежащих колхозам, осуществляется по инициативе и на основании решения общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных и не нуждается в утверждении исполнительного комитета областного Совета народных депутатов.

4. Перевод жилых домов жилищно-строительных кооперативов в нежилые не допускается.

5. Граждане, проживающие в жилых домах или жилых помещениях, переведенных в нежилые, обеспечиваются жилой площадью в соответствии со ст. 113 ЖК УССР.

Статья 9. **Жилищные права граждан**

Граждане имеют право на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда либо в домах жилищно-строительных кооперативов.

Жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также в домах жилищно-строительных кооперативов предоставляются гражданам в бессрочное пользование.

Граждане вправе иметь в личной собственности жилой дом (часть дома) в соответствии с законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения или ограничен в праве пользования жилым помещением иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренным законом.

Жилищные права охраняются законом, за исключением случаев, когда они осуществляются в противоречии с назначением этих прав или с нарушением прав других граждан либо прав государственных и общественных организаций.

1. Все граждане Украинской ССР, которые либо не имеют жилища вообще, либо имеют его, но также нуждаются в улучшении жилищных условий, приобретают «право на получение» жилого помещения в домах государственного жилищного фонда в силу одного обстоятельства — гражданства. Осуществление права на получение жилого помещения зависит от ряда иных определенных обстоятельств и проходит в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом (ст.ст. 31—60) и иными актами законодательства Украинской ССР. Местом осуществления права на получение жилого помещения является место постоянного жительства гражданина (ст. 17 ГК УССР), если иное не установлено законодательством Союза ССР и Украинской ССР (ст. 31 ЖК УССР).

Возраст, с которого граждане самостоятельно осуществляют право на получение жилого помещения, определяется наступлением гражданского совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста, а вступившие в брак или поступившие на работу в предусмотренных законом случаях до достижения восемнадцатилетнего возраста,— соответственно со времени вступления в брак или поступления на работу. Лица в возрасте

от пятнадцати до восемнадцати лет осуществляют право на получение жилого помещения с согласия родителей или попечителей (ст. 32 ЖК УССР), например, в тех случаях, когда они проживают от них отдельно в другом населенном пункте. Право на отдельное проживание от родителей в этом возрасте закреплено в ст. 17 ГК УССР.

2. Право на получение жилого помещения в домах общественного жилищного фонда возникает в силу двух обстоятельств: гражданства и членских либо трудовых правоотношений с соответствующей общественной организацией, выступающей в качестве наймодателя. Осуществление права на получение жилого помещения в основном происходит в таком же порядке, как и осуществление права на получение жилого помещения в домах государственного жилищного фонда. Особенности этого отражены в ст. 53 ЖК УССР, пп. 59, 60 Правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в УССР.

3. Право на получение жилого помещения в домах жилищно-строительных кооперативов возникает у граждан СССР, ставших членами-пайщиками определенного кооператива, т. е. у тех лиц, которые вначале реализовали принадлежащее им право на объединение в кооперативную организацию (ст. 51 Конституции СССР, ст. 49 Конституции УССР). Осуществление этого права происходит в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и подзаконными нормативными актами, в частности Примерным уставом ЖСК.

4. Государство, общественные организации и жилищно-строительные кооперативы предоставляют гражданам жилые помещения в бессрочное пользование. Однако это обстоятельство не закрепляет гражданина на данной жилой площади, и он в любое время, по собственному усмотрению, может изменить место постоянного жительства как в пределах того же населенного пункта, так и выбыв в другой населенный пункт (ст. 10 ГК УССР). В тех случаях, когда гражданин, меняя место жительства, искусственно ухудшает свои жилищные условия, он лишается возможности осуществить право на получение жилого помещения по новому месту жительства в течение пяти лет с момента ухудшения жилищных условий (ст. 35 ЖК УССР). Во всех остальных случаях гражданин имеет неоднократное право на получение жилого помещения в обычном порядке, т. е. тогда, когда он, будучи трудоспособен, не уклоняется от общественно полезного труда, а нуждаемость его в улучшении жилищных условий признается юридически значимой.

5. Право личной собственности на жилой дом настоящим Кодексом не регулируется. Отношения собственника жилого дома

с государством, а также со всеми третьими лицами регулируются Основами гражданского законодательства, в частности ст.ст. 101—107.

Настоящим Кодексом регулируются только жилищные отношения, т. е. те, которые возникают между собственниками жилого дома (части дома) и нанимателем, членами его семьи, в том числе и бывшими, возникающие в связи с наймом, поднаймом дома (части дома), а также предоставления им жилых помещений в связи с изъятием земельных участков и сносом дома.

6. Юридические гарантии осуществления права гражданина на жилище закреплены в законе и проявляются, в частности, в том, что никто не имеет права без законного основания войти в жилище против воли проживающих в нем лиц (ст. 55 Конституции СССР, ст. 55 Конституции УССР). Никто не может быть выселен из занимаемого жилого помещения — ни наниматель, ни поднаниматель, ни временный жилец, ни члены семьи указанных лиц, в том числе и бывшие, ни гражданин, в отношении которого у граждан или должностных лиц сложилось мнение о том, что он самоуправно вселился в жилое помещение, иначе как по основаниям и в порядке, предусмотренном Законом (ст.ст. 94, 97, 98, 99, 109, 110, 114, 115, 116, 117, 124, 125, 132, 148, 157, 165, 169 ЖК УССР). Законодатель расширил перечень оснований выселения с предоставлением гражданам жилого помещения за счет сужения оснований выселения без предоставления другого помещения. Расширена также судебная защита жилищных прав и интересов граждан за счет сокращения числа случаев выселения в административном порядке. В соответствии со ст. 36 Основ жилищного законодательства выселение в административном порядке производится с санкции прокурора только в двух случаях: в отношении лиц, самоуправно занявших жилое помещение (ст.ст. 109, 116 ЖК УССР), и в отношении лиц, проживающих в домах, грозящих обвалом (ст.ст. 109, 112 ЖК УССР).

7. Жилищные права граждан охраняются и защищаются государством. До нарушения субъективное право на жилище охраняется государством путем охраны существующего правопорядка в стране в целом. Функция органов власти и управления на этой стадии сводится к предотвращению жилищных правонарушений, своевременному их пресечению, проведению профилактических мероприятий. С момента нарушения субъективного права на жилище государство в лице его юрисдикционных органов защищает их путем разрешения, как правило, споров, оценивая действия лица или иного субъекта права с точки зрения их правомерности, применяя юридические санкции к правонарушителям. Жилищные споры в УССР разрешаются в соответствии с законодательством Союза ССР и Украинской ССР судом, арби-

тражем, третейским и товарищеским судами, а также другими уполномоченными на то органами (см. комментарии к ст. 191 ЖК УССР).

Статья 10. Жилищные обязанности граждан

Граждане обязаны бережно относиться к дому, в котором они проживают, использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, соблюдать правила пользования жилыми помещениями и правилами социалистического общежития, экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию.

Жилые дома и жилые помещения не могут использоваться гражданами в целях личной наживы, извлечения нетрудовых доходов и в других корыстных целях, а также в ущерб интересам общества.

1. Конкретное содержание жилищных обязанностей граждан, возникающих из договора жилищного найма, поднайма, членства в жилищно-строительном или жилищном кооперативе, а также жилищные обязанности членов семьи предусмотрены настоящим Кодексом, Типовым договором найма жилого помещения, Правилами пользования жилыми помещениями, Примерным уставом ЖСК и другими подзаконными актами. Оценка исполнения юридической обязанности, вытекающей из договора жилищного найма, поднайма, членства в жилищно-строительном кооперативе по поводу владения и пользования жилым помещением производится с учетом правил социалистического общежития. Этими же правилами руководствуются и при оценке надлежащего исполнения гражданско-правовых обязательств, возникающих из договоров на снабжение электрической и тепловой энергией, а также газом.

2. Использование жилых домов, жилых помещений нанимателем и членами его семьи, в том числе и бывшими, в целях личной наживы, извлечения нетрудовых доходов, а также в других корыстных целях, в ущерб интересам общества, служит основанием для привлечения их к ответственности. Ст. 96 ЖК УССР предусматривает возможность изъятия жилого изолированного помещения, используемого для извлечения нетрудовых доходов; п. 50 Примерного устава ЖСК — исключение гражданина из кооператива и утрату им права на квартиру (комнату); ст. 152 УК УССР — уголовное наказание за незаконную переуступку жилого помещения и взимание квартирной платы свыше установленного размера.

Статья 11. Компетенция Союза ССР в области регулирования жилищных отношений

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик ведению Союза ССР в области регулирования жилищных отношений подлежат:

1) обеспечение единства законодательного регулирования жилищных отношений;

2) руководство жилищным хозяйством союзного подчинения, общее руководство жилищным хозяйством союзно-республиканского подчинения;

3) установление общих начал организации и деятельности органов государственного управления жилищным хозяйством;

4) утверждение плановых заданий по капитальному ремонту жилищного фонда по союзным республикам, министерствам, государственным комитетам и ведомствам СССР;

5) проведение единой технической политики в области ремонта жилищного фонда;

6) установление нормативов расходования финансовых и материальных ресурсов на эксплуатацию и ремонт жилищного фонда по союзным республикам, министерствам, государственным комитетам и ведомствам СССР;

7) установление единого порядка государственного учета жилищного фонда;

8) установление основных правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений и пользования ими;

9) установление размера квартирной платы и льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг;

10) установление основных правил организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов;

11) государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда и установление порядка его осуществления;

12) решение других вопросов общесоюзного значения в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда в соответствии с Конституцией СССР и Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик.

Статья 12. Компетенция Украинской ССР в области регулирования жилищных отношений

Ведению Украинской ССР в области регулирования жилищных отношений вне пределов компетенции Союза ССР подлежат:

1) законодательное регулирование жилищных отношений в республике;

2) руководство жилищным хозяйством союзно-республиканского и республиканского подчинения, установление порядка организации и деятельности органов государственного управления этим хозяйством;

3) утверждение плановых заданий по капитальному ремонту жилищного фонда в республике;

4) осуществление государственного учета жилищного фонда на территории республики;

5) установление порядка учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставления жилых помещений и пользования ими;

6) установление порядка и сроков внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги;

7) установление порядка организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов, прав и обязанностей их членов;

8) установление правил и норм технической эксплуатации жилых домов и правил пользования придомовыми территориями;

9) осуществление государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда;

10) решение других вопросов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, если они не отнесены к компетенции Союза ССР.

Статьи 11 и 12 ЖК УССР воспроизводят ст.ст. 8 и 9 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, которые разграничивают компетенцию Союза ССР и Украинской ССР в области регулирования жилищных отношений. В случае расхождения между нормами права, содержащимися в Основах и ЖК, применяются нормы Основ (ст. 74 Конституции СССР, ст. 74 Конституции УССР).

Раздел II

УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Статья 13. Государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда осуществляется Советом Министров СССР, Советом Ми-

нистров Украинской ССР, исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов, министерствами, государственными комитетами и ведомствами, а также специально уполномоченными на то государственными органами в соответствии с законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Специально уполномоченным органом, осуществляющим государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда в Украинской ССР, является Министерство жилищно-коммунального хозяйства Украинской ССР.

1. Жилищное хозяйство — важная сфера советской экономики, требующая научно-обоснованной системы управления всем жилищным фондом страны. Проводимая в стране радикальная реформа управления экономикой, осуществляемое совершенствование хозяйственного механизма охватывают и жилищно-коммунальное хозяйство.

С учетом того, что жилищный фонд страны обслуживает все звенья народного хозяйства и в целом составляет весьма значительную часть в структуре его основных фондов, он подразделяется на определенные виды и подвиды с установленным для них специальным правовым режимом. Управление жилищным фондом осуществляется широкой системой государственных и общественных органов. При этом следует различать государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда и непосредственное (текущее) управление жилищным фондом, находящимся в ведении (на балансе) соответствующих организаций.

2. В ст. 13 ЖК УССР говорится о государственном управлении в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда и органах, осуществляющих это управление. При этом следует различать органы государственного управления общей компетенции, деятельность которых распространяется на весь жилищный фонд, отраслевые и специально уполномоченный на то государственный орган. К числу первых относятся Совет Министров СССР, Совет Министров Украинской ССР, исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, вторых — министерства, государственные комитеты и ведомства. Специально уполномоченным органом является Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР. Каждый из названных органов действует в пределах своей компетенции, но все вместе они образуют единую систему, построенную на принципах демократического централизма.

3. Под государственным управлением в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда следует пони-

мать исполнительно-распорядительную деятельность указанных выше органов, охватывающую все стороны данного управления (совершенствование его организационно-правовых форм, установление правил по эксплуатации жилищного фонда, повышение уровня удовлетворения жилищных потребностей граждан и коммунального обслуживания населения, проведение мер по реконструкции жилищного фонда, его охране и т. п.).

Наиболее широкими полномочиями в этой области обладают в масштабе всей страны — Совет Министров СССР, в Украинской ССР — Совет Министров УССР. Согласно постановлению ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О мерах по дальнейшему совершенствованию жилищно-коммунального хозяйства в стране» от 8 апреля 1987 г. (СП СССР. 1987. № 27. Ст. 92) Советы Министров союзных республик несут полную ответственность за состояние и комплексное развитие жилищно-коммунального хозяйства на территории своих республик.

4. Государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, осуществляемое органами общей компетенции охватывает все виды и подвиды государственного и общественного жилищного фонда, независимо от их ведомственной принадлежности, а также жилищный фонд жилищно-строительных кооперативов и индивидуальный жилищный фонд. Постановление ЦК КПСС, Президиума Верховного Совета СССР и Совета Министров СССР «О мерах по дальнейшему повышению роли и усилению ответственности Советов народных депутатов за ускорение социально-экономического развития в свете решений XXVII съезда КПСС» от 25 июля 1986 г. (СП СССР. 1986. № 27. Ст. 151), значительно укрепившее в этой области связи местных Советов со всеми находящимися на их территории предприятиями и организациями, расширило полномочия местных Советов и по вопросам использования и обеспечения сохранности ведомственного жилищного фонда. Согласно этому постановлению Советам народных депутатов, их исполкомам предоставлено право организовывать не только совместное строительство жилых домов, но и их эксплуатацию, осуществлять связанные с этим комплексные мероприятия.

5. Министерства, государственные комитеты и ведомства в пределах своей компетенции осуществляют государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда лишь применительно к жилым домам и помещениям, находящимся в их ведении.

Статья 14. Компетенция исполнительных комитетов областных, городских (городов республиканского подчинения) Советов народных депутатов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда

Исполнительные комитеты областных, городских (городов республиканского подчинения) Советов народных депутатов в пределах и в порядке, установленных законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР, на территории области (города республиканского подчинения):

1) осуществляют государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда (часть первая статьи 30);

2) руководят жилищным хозяйством, подчиненными предприятиями, учреждениями и организациями этой отрасли, обеспечивают комплексное развитие жилищного хозяйства;

3) осуществляют управление жилищным фондом местных Советов (часть первая статьи 18) и обеспечивают его сохранность, правильную эксплуатацию, капитальный и текущий ремонт;

4) осуществляют контроль за состоянием и эксплуатацией ведомственного жилищного фонда, принимают меры к передаче его в ведение местных Советов;

5) принимают решения о переоборудовании и сносе непригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда (часть вторая статьи 7);

6) осуществляют контроль на предприятиях, в учреждениях, организациях за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (статья 41), а также за правильностью распределения жилых помещений;

7) осуществляют контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих им домов (статья 138);

8) осуществляют контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам (статья 154).

Исполнительные комитеты областных, городских (городов республиканского подчинения) Советов народных депутатов решают и другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, отнесенные к их ведению законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Исполнительные комитеты городских (городов республиканского подчинения) Советов народных депутатов осуществляют также соответствующие права и обязанности, предусмотренные статьей 15 настоящего Кодекса.

Статья 15. Компетенция исполнительных комитетов районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда

Исполнительные комитеты районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов в пределах и в порядке, установленных законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР, на территории района, города, района в городе:

1) осуществляют государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда (часть первая статьи 30);

2) руководят жилищным хозяйством, обеспечивают надлежащее техническое состояние, капитальный и текущий ремонт жилищного фонда, находящегося в ведении Совета;

3) осуществляют управление жилищным фондом местных Советов (часть первая статьи 18);

4) осуществляют контроль за состоянием и эксплуатацией ведомственного жилищного фонда;

5) осуществляют учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (часть первая статьи 36), а также контроль за состоянием этого учета на предприятиях, в учреждениях, организациях (статья 41), утверждают решения о принятии граждан по месту работы на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (статья 39);

6) принимают решения о предоставлении жилых помещений в домах жилищного фонда местного Совета (статья 51), утверждают совместные решения администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о предоставлении жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда (статья 52);

7) осуществляют учет граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив (часть четвертая статьи 134), утверждают списки лиц, вступающих в жилищно-строительный кооператив, и решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива о приеме в члены кооператива и о предоставлении квартиры (часть шестая статьи 137, часть первая статьи 141);

8) осуществляют контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих им домов, отменяют противоречащие законодательству решения общего собрания или правления жилищно-строительного кооператива (статья 138);

9) принимают решения о включении жилых помещений в число служебных (статья 118), утверждают решения общего собра-

ния членов колхоза или собрания уполномоченных о включении жилых помещений в домах колхозов в число служебных и перечень категорий работников, которым могут предоставляться такие помещения (статья 120);

10) выдают ордера на жилые помещения (часть первая статьи 58, часть первая статьи 122, часть вторая статьи 141);

11) выдают охранные свидетельства (броню) на жилые помещения (статья 75);

12) осуществляют контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам (статья 154);

13) оказывают гражданам содействие в проведении ремонта жилых помещений (статья 178);

Исполнительные комитеты районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов решают и другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, отнесенные к их ведению законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Статья 16. Компетенция исполнительных комитетов поселковых, сельских Советов народных депутатов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда

Исполнительные комитеты поселковых, сельских Советов народных депутатов в пределах и в порядке, установленных законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР, на территории соответствующего Совета:

1) осуществляют государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда (часть первая статьи 30);

2) руководят жилищным хозяйством, обеспечивают правильную эксплуатацию и сохранность находящихся в ведении Совета жилых домов, организуют их капитальный и текущий ремонт;

3) осуществляют управление жилищным фондом Совета (часть первая статьи 18);

4) осуществляют учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (часть первая статьи 36), а также контроль за состоянием этого учета на предприятиях, в учреждениях, организациях (статья 41), утверждают решения о принятии граждан по месту работы на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (статья 39);

5) принимают решения о предоставлении жилых помещений в домах жилищного фонда Совета (статья 51), утверждают совместные решения администрации и профсоюзного комитета пред-

приятия, учреждения, организации о предоставлении жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда (статья 52);

6) осуществляют учет граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив (часть четвертая статьи 134), осуществляют контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих им домов (статья 138);

7) выдают ордера на жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда (часть первая статьи 58);

8) осуществляют контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам (статья 154);

9) оказывают гражданам содействие в проведении ремонта жилых помещений (статья 178);

Исполнительные комитеты поселковых, сельских Советов народных депутатов решают и другие вопросы в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, отнесенные к их ведению законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

1. В ст.ст. 14, 15 и 16 ЖК УССР дан примерный, но довольно полный перечень вопросов, которые решают исполнительные комитеты областных, городских (городов республиканского подчинения), районных, городских, районных в городах, поселковых и сельских Советов народных депутатов, осуществляя государственное управление и контроль в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда на подведомственной им территории. Те из них, которые имеют в своем ведении жилищный фонд (фонд местных Советов), осуществляют и непосредственное (текущее) управление им. Все они действуют в соответствии с Положениями, утвержденными в установленном законом порядке.

2. Исполкомы всех местных Советов осуществляют всестороннее руководство жилищным хозяйством на подведомственных территориях. При этом исполкомы областных, городских (городов республиканского подчинения) Советов народных депутатов, осуществляя руководство подчиненными им предприятиями, учреждениями и организациями в сфере жилищного хозяйства, обязаны координировать свою деятельность со всеми другими предприятиями, учреждениями и организациями, расположенными на территории области (города), с их вышестоящими органами, обеспечивая комплексное развитие жилищного хозяйства.

Исполкомы местных Советов в отношении жилищного фонда, находящегося в непосредственном ведении Советов, обеспечивают его сохранность, правильную эксплуатацию, капитальный и текущий ремонт.

3. Исполкомы областных, городских (городов республиканского подчинения), районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов осуществляют контроль за состоянием и эксплуатацией ведомственного жилищного фонда, в частности, путем непосредственной проверки, заслушивания на заседаниях исполкомов отчетов руководителей соответствующих предприятий, учреждений и организаций и принятия обязательных для них решений, последующей проверки их исполнения. При этом исполкомы областных, городских (городов республиканского подчинения) Советов народных депутатов, исходя из общей установки о постепенной передаче домов ведомственного жилищного фонда в городах и поселках городского типа в фонд местных Советов (ст. 5 ЖК УССР), вправе принимать меры к передаче этих домов в ведение соответствующих местных Советов.

4. В пределах своей компетенции исполкомы всех Советов народных депутатов контролируют деятельность жилищно-строительных кооперативов, эксплуатацию и ремонт принадлежащих им домов (см. комментарии к ст. 138 ЖК УССР). Однако право отменять противоречащие законодательству решения общего собрания или правления жилищно-строительного кооператива, согласно ст. 138 ЖК УССР, предоставлено лишь исполкомам районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов, поскольку именно они дают разрешение на образование ЖСК (см. комментарии к ст. 137 ЖК УССР).

5. Исполкомы всех Советов осуществляют контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности (ст. комментарии к ст. 154 ЖК УССР).

6. Исполкомы районных, городских, районных в городах, поселковых и сельских Советов народных депутатов обязаны оказывать гражданам содействие в проведении ремонта жилых помещений. Имеется ввиду такая их деятельность, которая прямо (непосредственно) связана с практической организацией данных работ, притом в домах всех жилищных фондов (см. комментарии к ст. 178 ЖК УССР).

7. В компетенцию только исполкомов областных, городских (городов республиканского подчинения) Советов входит принятие решений о переоборудовании и сносе непригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, что обусловлено особой серьезностью данного вопроса. Но и эти исполкомы могут принимать такие решения, когда действительно жилые дома и жилые помещения указанных жилищных фондов являются непригодными для проживания (см. комментарии к ст. 7 ЖК УССР).

8. Исполкомы районных, городских, районных в городах, поселковых и сельских Советов, как имеющие свой жилищный фонд и осуществляющие контроль за предоставлением гражданам жилых помещений в домах иных жилищных фондов, решают вопросы, связанные с непосредственным осуществлением учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту их жительства (см. комментарии к ст. 36 ЖК УССР), утверждением решений о принятии таких граждан на учет по месту работы (см. комментарии к ст. 39 ЖК УССР), принятием решений о предоставлении жилых помещений в находящихся в их ведении жилых домах (см. комментарии к ст. 51 ЖК УССР), утверждением совместных решений администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о предоставлении жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда (см. комментарии к ст. 52 ЖК УССР), осуществлением учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив (см. комментарии к ст. 134 ЖК УССР). Однако утверждение списков лиц, вступающих в жилищно-строительный кооператив, решений общего собрания членов жилищно-строительного кооператива о приеме в члены кооператива и предоставлении квартиры отнесено только к компетенции районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов, что обусловлено их ролью в образовании жилищно-строительных кооперативов (ст. 137 ЖК УССР), а также соображениями обеспечения большей законности в предоставлении кооперативных квартир (см. комментарии к ст. 141 ЖК УССР).

9. С учетом специального правового режима служебных жилых помещений (см. комментарии к ст. 118 ЖК УССР) к компетенции только исполкомов районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов отнесено принятие решений о включении жилых помещений в домах государственного и общественного жилищных фондов в число служебных. Поскольку в домах, принадлежащих колхозам, включение жилых помещений в число служебных и установление перечня категорий работников, которым могут предоставляться такие помещения, производятся по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных (см. комментарии к ст. 120 ЖК УССР), то к компетенции данных исполкомов отнесено лишь утверждение указанных решений общего собрания членов колхозов или собрания уполномоченных. В таком же порядке, в случае необходимости, решается и вопрос о служебных помещениях в домах ЖСК.

10. Соответственно в компетенцию всех исполкомов местных Советов, кроме областных, входит выдача ордеров на жилые помещения в домах государственного и общественного жилищно-

го фонда. Выдача ордеров на служебные и кооперативные жилые помещения, а также охранных свидетельств (брони) на жилые помещения (см. комментарии к ст. 75 ЖК УССР) производится только исполкомами, названными в ст. 15 ЖК. Однако в число этих исполкомов при решении данных и некоторых других вопросов включаются и исполкомы городских Советов народных депутатов городов республиканского подчинения, поскольку согласно ч. 2 ст. 14 ЖК они осуществляют также соответствующие права и обязанности, предусмотренные ст. 15 ЖК. В основном же компетенция их, как и компетенция исполкомов областных Советов народных депутатов, определена ч. 1 ст. 14 ЖК.

11. Все исполкомы местных Советов осуществляют текущий контроль на расположенных на их территории предприятиях (организациях) за порядком и состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Контроль за распределением жилой площади между предприятиями (организациями), построенной за счет средств, переданных ими соответствующему исполкому как единому заказчику по жилищному строительству, осуществляет исполком областного Совета народных депутатов.

Статья 17. Компетенция Министерства жилищно-коммунального хозяйства Украинской ССР в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда

Компетенция Министерства жилищно-коммунального хозяйства Украинской ССР в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда определяется законодательством Союза ССР, Положением о Министерстве, утверждаемым Советом Министров Украинской ССР, и иными актами законодательства Украинской ССР.

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Украинской ССР осуществляет координацию в области управления жилищным фондом, использования и обеспечения его сохранности.

Акты, издаваемые Министерством жилищно-коммунального хозяйства Украинской ССР в пределах его компетенции в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, являются обязательными для министерств, государственных комитетов, ведомств, исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов, предприятий, учреждений, организаций, а также жилищно-строительных кооперативов и граждан.

1. Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР действует на основании Положения, утвержденного постановле-

нием Совета Министров УССР от 14 марта 1970 г. (СП УССР. 1970. № 3. Ст. 35). Оно, как определено законодательством Союза ССР и Украинской ССР, осуществляет руководство всеми отраслями жилищного и коммунального хозяйства на территории республики, в том числе водоснабжением и канализацией, санитарно-гигиеническим хозяйством, озеленением населенных пунктов, другими видами благоустройства. Конкретные задачи и функции министерства, в соответствии с законодательством Союза ССР и Украинской ССР, определены в его Положении.

Минжилкоммунхоз УССР, осуществляя руководство жилищно-коммунальным хозяйством, разрабатывает планы развития этого хозяйства, представляет их на утверждение Совета Министров УССР и обеспечивает их выполнение. Оно внедряет достижения науки и техники, принимает меры по повышению рентабельности жилищно-коммунальных предприятий и производительности труда в данной сфере народного хозяйства. В компетенцию его также входит организация учета, изучение и подбор кадров, подготовка, переподготовка и повышение их квалификации, решение целого ряда других вопросов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда.

В условиях радикальной экономической реформы компетенция Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР наполняется новым содержанием, получает свое дальнейшее развитие. В частности, признано необходимым перейти к обеспечению развития материальной базы жилищно-коммунальной сферы на основе широкого использования научно-обоснованных нормативов, генеральных схем управления этой сферой, углубления хозрасчета. Согласно постановлению ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 8 апреля 1987 г., постановлению ЦК Компартии Украины и Совета Министров УССР от 12 мая 1987 г. (СП УССР. 1987. № 9. Ст. 60) по вопросам дальнейшего совершенствования работы жилищно-коммунального хозяйства в СССР и в нашей республике Министерству жилищно-коммунального хозяйства УССР разрешено централизовать часть средств отчислений от планового объема капитального ремонта жилых домов и других объектов коммунального и социально-культурного назначения по всем заказчикам на развитие производственной базы и создание районных баз для обеспечения специальных ремонтных работ. Оно должно совместно с Госстроем УССР участвовать в работе Госстроя СССР по разработке нормативов предельных затрат на реконструкцию и капитальный ремонт жилых домов различных типов. В соответствии с этими постановлениями Министерству жилищно-коммунального хозяйства УССР совместно с Государственным комитетом УССР по образованию предоставлено право создать во всех крупных городах средние профессио-

нально-технические училища по подготовке кадров для жилищно-коммунального хозяйства.

2. Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР руководит жилищным хозяйством и управляет подведомственными жилищно-коммунальными предприятиями, организациями, учреждениями республиканского подчинения через соответствующие отделы и управления исполкомов местных Советов народных депутатов. Оно утверждает положения и уставы, отчеты и балансы этих предприятий, организаций и учреждений, осуществляет руководство другими сторонами их деятельности. Вместе с тем Министерство осуществляет координацию работы и всех иных организаций, связанную с их деятельностью по управлению принадлежащим им жилищным фондом, использованию и обеспечению его сохранности. Проводимые этими организациями меры в указанной области должны быть согласованы с Минжилкомхозом УССР и не должны расходиться с общими задачами развития жилищного хозяйства республики. Осуществляемая Министерством координация работы других организаций проявляется также в налаживании обмена передовым опытом, пропаганде использования прогрессивных методов труда и организации производства в жилищном хозяйстве, обеспечении комплексного и научно обоснованного развития в целом жилищно-коммунального хозяйства на территории республики, в проведении мер по надлежащему содержанию жилых домов всех жилищных фондов.

3. В пределах своей компетенции Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР издает приказы и инструкции, разрабатывает методические указания по использованию и эксплуатации жилищного фонда, его ремонту и другим вопросам. Принимая участие в рассмотрении генеральных схем развития жилищного хозяйства, дает по ним свои заключения. Оно дает свои заключения и по всем проектам актов иных министерств и ведомств республики по вопросам надлежащего использования и обеспечения сохранности находящегося в их ведении жилищного фонда. Оно может также издавать приказы (инструкции) совместно с Министерством финансов УССР и другими ведомствами республики, если решение соответствующих вопросов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда требует и их участия.

В связи с тем, что Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР является специально уполномоченным органом по осуществлению государственного управления в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда в республике, все его акты, изданные в пределах компетенции, являются обязательными для всех владельцев жилищного фонда.

Статья 18. Органы, осуществляющие управление государственным жилищным фондом

Управление жилищным фондом местных Советов народных депутатов осуществляется их исполнительными комитетами и образуемыми ими органами управления.

Управление ведомственным жилищным фондом осуществляется министерствами, государственными комитетами, ведомствами и подчиненными им предприятиями, учреждениями, организациями.

1. Жилищный фонд местных Советов народных депутатов находится на балансах соответствующих Советов. Поэтому они полностью несут ответственность за состояние и управление находящимся в их ведении жилищным фондом. Непосредственное текущее управление жилищным фондом местных Советов осуществляется прежде всего их исполнительными комитетами, а также вышестоящими исполкомами. Свою деятельность они, за исключением исполкомов поселковых и сельских Советов народных депутатов ввиду незначительной части находящегося в их ведении жилищного фонда, осуществляют через созданные в системе их аппарата управления или отделы жилищного (коммунального) хозяйства, в свою очередь образующих иерархическую систему и действующих на началах субординации. Все органы текущего управления призваны обеспечивать на своих территориях развитие жилищного хозяйства, улучшение проживания в подведомственных домах, сохранность жилищного фонда. С учетом особенностей структурного построения органов текущего управления и обусловленной этим субординации проводится и разграничение их компетенции при осуществлении указанных функций.

Исходя из важности задач по дальнейшему (опережающему) развитию социальной сферы, ЦК КПСС и Совет Министров СССР, ЦК Компартии Украины и Совет Министров УССР своими постановлениями обязали исполкомы местных Советов народных депутатов значительно улучшить жилищно-коммунальное обслуживание населения. В частности, предусмотрено, что они должны принять меры к укомплектованию подведомственных им предприятий жилищно-коммунального хозяйства квалифицированными кадрами, созданию для их закрепления всех необходимых условий, внедрению прогрессивных форм организации труда.

2. Текущее управление ведомственным жилищным фондом осуществляется министерствами, государственными комитетами и ведомствами как в отношении жилых домов, находящихся на их балансах, так и жилыми домами, находящимися на балансах

подчиненных им предприятий, учреждений и организаций, через специальные отделы или управления при наличии в их ведении жилищного фонда определенных размеров. Подчиненные им предприятия, учреждения и организации при значительном количестве находящихся на их балансах жилых домов текущее управление осуществляют непосредственно через свои отделы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКО). Возможны и другие формы управления. Функции органов текущего управления ведомственным жилищным фондом те же, что и функции органов текущего управления жилищным фондом местных Советов.

Статья 19. **Органы, осуществляющие управление общественным жилищным фондом**

Управление общественным жилищным фондом осуществляется органами управления колхозов и других кооперативных организаций, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций в соответствии с их уставами (положениями).

1. В этой статье речь идет о текущем управлении жилыми домами, находящимися в собственности и на балансах указанных в ней организаций. Под другими, помимо колхозов, кооперативными организациями и их объединениями имеются в виду, в частности, организации потребительской кооперации. Иными общественными организациями, помимо профсоюзных, являются такие организации, как ДОСААФ, спортивные общества и т. д.

2. Непосредственное текущее управление жилищным фондом всех этих организаций осуществляют их органы — общие собрания членов (уполномоченных) данных организаций, избранные этими собраниями правления (в кооперативных и иных общественных организациях), комитеты и советы (в профсоюзных организациях). Компетенция каждого из названных органов, осуществляющих функции текущего управления (развитие жилищного хозяйства, улучшение условий содержания домов и т. д.), определена уставами (положениями) соответствующих организаций. Вместе с тем во многих колхозах созданы специальные органы управления жилыми домами. Такие органы созданы и в других кооперативных и иных общественных организациях, имеющих значительный жилищный фонд (например, в объединениях потребительской кооперации, профсоюзных организациях).

Статья 20. **Органы, осуществляющие управление фондом жилищно-строительных кооперативов**

Управление фондом жилищно-строительных кооперативов осуществляется органами управления кооперативов в соответствии с их уставами.

Органами текущего управления жилищным фондом жилищно-строительных кооперативов являются общие собрания членов (уполномоченных) этих организаций, избранные ими правления. Согласно Примерному уставу ЖСК общее собрание устанавливает размер взносов членов кооператива на содержание и эксплуатацию дома (домов), принимает решения о порядке эксплуатации этих домов и по другим вопросам, связанным с надлежащим содержанием и обеспечением сохранности их. Правление, в частности, осуществляет контроль за состоянием жилого дома и надворных построек, распоряжается средствами кооператива в соответствии с утвержденной общим собранием сметой доходов и расходов, принимает на работу и увольняет рабочих и служащих, обслуживающих жилой дом и придомовую территорию, представляет заявки и расчеты на выполнение проектных, ремонтных и иных работ, связанных с эксплуатацией жилого дома и содержанием придомовой территории.

Исполкомам районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов вменено в обязанность устанавливать организациям, выполняющим ремонт жилищного фонда, задания по ремонту домов жилищно-строительных кооперативов, который полностью обеспечивал бы их заявки на эти работы.

Статья 21. **Участие общественных организаций, трудовых коллективов и граждан в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности.**

Профессиональные союзы, другие общественные организации, трудовые коллективы в соответствии с законодательством Союза ССР и Украинской ССР и уставами (положениями) общественных организаций, а также граждане участвуют в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности.

По решению трудовых коллективов предприятий и организаций в коллективных договорах могут предусматриваться для рабочих и служащих, имеющих право на первоочередное получение жилых помещений, а также новаторов и передовиков производства, добившихся высоких показателей в труде и активно

участвующих в общественной жизни, льготные основания признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий при обеспечении жилой площадью по месту работы, а также и количество жилой площади, выделяемой для этой цели. В коллективных договорах указанным новаторам и передовикам производства может быть предусмотрено предоставление жилых помещений в первоочередном порядке.

Органы общественной самодеятельности населения в соответствии с положениями о них принимают участие в разработке и осуществлении мероприятий по улучшению эксплуатации жилищного фонда, осуществлении контроля за качеством и сроками выполнения ремонта жилых домов, организации социалистического соревнования за образцовое содержание жилищного фонда, а также в осуществлении других мероприятий по управлению жилищным фондом и обеспечению его сохранности.

Граждане участвуют в осуществлении мероприятий, направленных на улучшение использования и обеспечение сохранности жилищного фонда, вносят государственным органам, предприятиям, учреждениям, организациям предложения по этим вопросам, принимают участие в проведении работ по благоустройству и озеленению придомовых территорий.

(Заголовок и часть первая статьи — в редакции Указа от 27 февраля 1985 г.— Ведомости Верхов. Совета УССР. 1985. № 11. Ст. 205. Статья дополнена частью второй Указом от 12 мая 1986 г.— Ведомости Верхов. Совета УССР. 1986. № 21. Ст. 414).

1. В ч. 1 этой статьи называются прежде всего профессиональные союзы. Ведь именно они, согласно их уставным задачам и жилищному законодательству, должны принимать самое непосредственное участие не только в определении направлений жилищного хозяйства, но и в решении почти всех вопросов управления и использования государственного и общественного жилищного фонда (см. комментарии к ст.ст. 22, 23, 41, 51—53, 57). Профсоюзные организации участвуют непосредственно в разработке планов жилищного строительства, оценке проектов жилых домов, приемке их в эксплуатацию.

Особенно велика роль в решении всех этих вопросов профсоюзных комитетов предприятий, учреждений, организаций. Согласно Положению о правах профсоюзного комитета (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1971. № 39. Ст. 382) им предоставлено право совместно с администрацией распределять фонд социального развития, определять конкретные размеры средств этого фонда, направляемых на строительство жилых домов, их благоустройство, распределять жилую площадь в домах предприятий, учреждений, организаций, а также в других домах. Созданные

при профсоюзных комитетах жилищно-бытовые комиссии все вопросы подвергают глубокому предварительному обсуждению и выносят по ним свои рекомендации. Профсоюзные комитеты и администрация предприятий, учреждений, организаций должны принимать к сведению решения комиссий. В управлении и использовании жилых домов, включенных в молодежно-жилищные комплексы (МЖК), большая роль принадлежит комсомольским организациям.

2. В соответствии с Законом о трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, учреждениями, организациями (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1983. № 25. Ст. 382) коллективы рассматривают и одобряют планы жилищного строительства, контролируют распределение жилых помещений, участвуют в решении иных вопросов. В связи с принятием этого Закона права их значительно расширены.

3. В соответствии с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 21 апреля 1986 г. (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1986. № 17. Ст. 278) и Указом Президиума Верховного Совета УССР от 12 мая 1986 г. ст. 21 ЖК была дополнена ч. 2, которая существенно расширила права трудового коллектива в распоряжении жилыми помещениями предприятий и организаций.

Так, если ранее основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий предусматривались только законодательством (ст. 34 ЖК), то сейчас трудовой коллектив получил право своим решением устанавливать для работников, указанных в ч. 2 ст. 21 ЖК, льготные основания признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий, что, в свою очередь, должно быть зафиксировано в договоре, заключенном профсоюзным комитетом от имени трудового коллектива с администрацией предприятия, организации. Такими льготными основаниями, в частности, может быть признано проживание в коммунальных или неблагоустроенных, применительно к условиям данного населенного пункта, квартирах (см. п. 14 Правил квартирного учета). Однако следует подчеркнуть, что такие льготные основания по решению трудового коллектива могут устанавливаться не для всех первоочередников, новаторов и передовиков производства, а только для тех, кто достигает определенных показателей и активно участвует в общественной жизни.

Другое важное право трудового коллектива — включать новаторов и передовиков производства в списки лиц, которым жилая площадь по месту работы должна быть предоставлена в первую очередь (ст. 45 ЖК). Необходимое условие и в этом случае — коллективный договор. При отсутствии в колллективном договоре указания об этом новаторы и передовики производства, если за ними и признаны льготные основания взятия на квар-

тирный учет, первоочередным правом получения жилой площади не пользуются. Однако на них распространяется действие п. 50 Правил квартирного учета о преимуществе в сроках получения жилых помещений в пределах очередности календарного года принятия их на учет для улучшения жилищных условий.

И, наконец, в коллективном договоре может указываться и количество жилой площади, особо выделяемой для обеспечения жильем лиц, указанных в ч. 2 ст. 21 ЖК. Выделение этой площади может производиться как в виде процентов к объему жилья, подлежащего вводу в эксплуатацию, так и в виде определенного количества квартир.

Вопрос о том, кто конкретно из первоочередников и лиц, относящихся к новаторам и передовикам производства, должен быть взят на квартирный учет на льготных основаниях, и кому из них должно быть предоставлено жилое помещение в первоочередном порядке, рассматривается при вынесении решения администрации предприятия, организации и профсоюзного комитета (ст.ст. 39 и 52 ЖК УССР).

Действие ч. 2 ст. 21 ЖК распространяется не только на предприятия и организации сферы материального производства, но и на все другие предприятия и организации, в которых ведется самостоятельный квартирный учет и заключаются коллективные договора. Вместе с тем действие ее не распространяется на указанных в ней работников и не влияет на их жилищные права, если они состоят на квартирном учете по месту жительства.

4. Под органами общественной самодеятельности в ч. 3 ст. 21 ЖК УССР прежде всего подразумеваются домовые, уличные, участковые и квартальные комитеты, действующие на основании Положения об этих комитетах, утвержденного Указом Президиума Верховного Совета УССР от 17 октября 1975 г. (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1975. № 44. Ст. 479), иные самодеятельные организации трудящихся, создаваемые по месту их жительства при соответствующих жилищно-эксплуатационных организациях. Последние обязаны учитывать мнения работающих при них органов общественной самодеятельности, а по вопросам, указанным в ч. 3 ст. 21 ЖК УССР, должны совместно с ними разрабатывать и осуществлять необходимые мероприятия. В частности, к компетенции участковых и домовых комитетов отнесено их право принимать участие в разработке проектов хозяйственно-финансовой деятельности жилищно-эксплуатационных организаций, в проверке деятельности этих организаций, в их работе по заключению договоров на ремонт жилых помещений и т. д.

К органам общественной самодеятельности относятся и товарищеские суды, действующие согласно Положению о товарищеских судах Украинской ССР (Ведомости Верхов. Совета УССР.

1977. № 14. Ст. 132; 1983. № 4. Ст. 51). Деятельность их, связанная с рассмотрением различных жилищных споров (о порче помещений, оборудования, о нарушениях правил проживания в квартирах и т. д.), воспитывает у граждан бережное отношение к жилью, уважение норм социалистической морали.

5. Участие граждан в осуществлении мероприятий, направленных на улучшение использования и обеспечение сохранности жилищного фонда, проявляется в различных формах. Одной из таких действенных форм являются их выступления в печати, в иных средствах массовой информации, устные и письменные обращения к соответствующим органам. Последние обязаны реагировать на все внесенные гражданами предложения.

Важной формой является также общественный контроль граждан за осуществлением мероприятий по улучшению использования жилищного фонда (см. комментарии к ст. 22 ЖК УССР).

Участие граждан в проведении работ по благоустройству и озеленению придомовых территорий, образцовому содержанию жилых домов должно опираться на широкую поддержку исполкомов местных Советов, жилищно-эксплуатационных организаций, призванных оказывать им самое активное содействие.

Статья 22. **Общественный контроль за обеспечением граждан жилыми помещениями**

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, установление очередности на получение жилой площади, а также ее распределение в домах государственного и общественного жилищного фонда осуществляются под общественным контролем и с соблюдением гласности.

Под общественным контролем и с соблюдением гласности осуществляются также учет граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, установление очередности на вступление в кооператив, решение вопросов о приеме граждан в члены кооператива и предоставлении им жилых помещений.

1. Под общественным контролем находятся все стадии процесса обеспечения граждан жилыми помещениями. Такой контроль является важным средством и необходимым условием обеспечения соблюдения установленных правил квартирного учета и предоставления жилых помещений, реализации прав граждан на жилище, защиты этих прав от возможных нарушений.

Особую роль в общественном контроле играют профсоюзы, являющиеся самой массовой организацией трудящихся (более подробно об общественном контроле со стороны профсоюзных органов см. комментарии к ст. 41 ЖК УССР). Такой контроль

осуществляется также другими общественными организациями, в частности комсомолом, активно участвующим в борьбе с бюрократизмом, волокитой, злоупотреблениями. Комсомол много внимания уделяет контролю за соблюдением прав молодежи. В ст. 16 Закона СССР о трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, учреждениями, организациями предусмотрено, что трудовые коллективы обеспечивают контроль и гласность в распределении жилья.

Одним из видов общественного контроля является контроль, осуществляемый непосредственно гражданами. Они, в частности, вправе вносить в государственные органы и общественные организации предложения об улучшении их деятельности, критиковать недостатки в их работе, а также обжаловать действия должностных лиц, государственных и общественных органов, чему соответствует обязанность должностных лиц в установленные сроки рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан, давать на них ответы и принимать необходимые меры (ст.ст. 49, 58 Конституции СССР, ст.ст. 47, 56 Конституции УССР).

2. Действенность общественного контроля в немалой степени зависит от гласности. Под гласностью понимается публичный, открытый, доступный для общественного ознакомления и обсуждения характер деятельности государственных и общественных органов, широкое, полное и своевременное оповещение граждан о вопросах, выносимых на рассмотрение указанных органов, а также о принятых решениях, об их выполнении. Такая информация создает для граждан возможность не только присутствовать на заседаниях этих органов и участвовать в их деятельности, но и контролировать ее. Гласность является одним из важнейших средств осуществления социалистической демократии. Расширение гласности рассматривается Конституцией СССР (ст. 9) и Конституцией УССР (ст. 9) как одно из основных направлений дальнейшего развертывания социалистической демократии.

В сфере квартирного учета и предоставления жилых помещений проявлениями принципа гласности являются, в частности, предусмотренное жилищным законодательством республики доведение до общего сведения списков граждан, принятых на квартирный учет, и отдельных списков лиц, пользующихся правами первоочередного и внеочередного получения жилых помещений, а также списков граждан, которым предусматривается предоставить жилое помещение (пп. 23, 47 и 56 Правил квартирного учета).

3. Одним из проявлений принципов общественного контроля и гласности является содержащееся в ст.ст. 39 и 51 ЖК УССР положение о том, что решения исполкома местного Совета по

вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений принимаются при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при исполнительном комитете. В ее состав входят депутаты местного Совета, представители профсоюзного органа, иных общественных организаций и трудовых коллективов.

В решении вопросов квартирного учета и предоставления жилых помещений на предприятиях, в учреждениях, организациях участвуют комиссии по жилищно-бытовой работе профсоюзных комитетов, а сами решения выносятся совместно администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом. При этом принимаются во внимание рекомендации трудового коллектива.

Эти комиссии подготавливают предложения по указанным выше вопросам и вносят их соответственно на рассмотрение исполкома местного Совета или совместное рассмотрение администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета. Хотя предложения комиссии носят характер рекомендаций, упомянутые выше органы не вправе рассматривать вопросы квартирного учета и предоставления жилых помещений, не прошедшие через соответствующую комиссию.

4. Изложенное выше касается также решения вопросов, относящихся к учету граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, и установлению очередности на вступление граждан в кооператив, которая определяет их прием в члены кооператива и получение в доме ЖСК жилых помещений.

Статья 23. Обязанность государственных органов учитывать предложения общественных организаций, трудовых коллективов и граждан

Государственные органы, предприятия, учреждения и организации, а также должностные лица обязаны всемерно учитывать предложения общественных организаций, трудовых коллективов и граждан при осуществлении мероприятий по улучшению использования и сохранности жилищного фонда.

(В редакции Указа от 27 февраля 1985 г.— Ведомости Верхов. Совета УССР. 1985. № 11. Ст. 205).

Действующим законодательством предусмотрено, что общественные организации, трудовые коллективы и граждане вправе вносить различные предложения, направленные на улучшение использования и сохранности жилищного фонда. Они могут касаться, например, имеющих место случаев нарушений в предо-

ставлении жилых помещений гражданам; длительного незаселения возведенных домов и освободившихся жилых помещений; нарушений правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, бесхозяйственного их содержания; несвоевременной и ненадлежащей подготовки жилых домов к эксплуатации в зимних условиях; несвоевременного и некачественного капитального ремонта домов; ненадлежащей организации социалистического соревнования за образцовое содержание жилищного фонда; нарушений гражданами правил пользования жилыми помещениями: самовольного переоборудования и перепланировки ими жилых домов и жилых помещений и использования их не по назначению, порчи жилых домов, жилых помещений и оборудования и т. п.

Все такие и подобные им предложения общественных организаций, трудовых коллективов и граждан, основанные на действительно имеющих место фактах, государственные органы, предприятия, учреждения, организации, а также должностные лица обязаны всемерно учитывать при осуществлении мероприятий по улучшению использования и сохранности жилищного фонда.

Статья 24. Жилищно-эксплуатационные организации

Для эксплуатации государственного и общественного жилищного фонда создаются жилищно-эксплуатационные организации, деятельность которых осуществляется на основе хозяйственного расчета.

Жилищно-эксплуатационные организации обеспечивают сохранность жилищного фонда и надлежащее его использование, высокий уровень обслуживания граждан, а также контролируют соблюдение гражданами правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории.

Жилой дом может эксплуатироваться только одной жилищно-эксплуатационной организацией. Если для эксплуатации домов ведомственного или общественного жилищного фонда не может быть создана жилищно-эксплуатационная организация, эксплуатация домов осуществляется непосредственно соответствующим предприятием, учреждением, организацией.

1. Как усматривается из комментируемой статьи, жилищно-эксплуатационные организации создаются для эксплуатации государственного и общественного жилищного фонда. Жилищно-эксплуатационные организации по эксплуатации жилищного фонда, находящегося в ведении местных Советов народных депутатов, создаются Министерством жилищно-коммунального хо-

зяйства Украинской ССР по согласованию с Министерством финансов УССР, исполкомами местных Советов народных депутатов и в своей деятельности подчиняются соответствующему вышестоящему органу управления Министерства жилищно-коммунального хозяйства и исполнительному комитету местного Совета народных депутатов.

Жилищно-эксплуатационная организация по эксплуатации ведомственного и общественного жилищного фонда создается министерством, государственным комитетом, ведомством, центральным органом управления кооперативной и другой общественной организации Украинской ССР по согласованию с Министерством финансов УССР, исполнительным комитетом Совета народных депутатов и в своей деятельности подчиняется соответствующему центральному органу управления и исполнительному комитету местного Совета народных депутатов.

Жилищно-эксплуатационная организация пользуется правами юридического лица, имеет самостоятельный баланс, расчетный и другие счета в банках, организует хозяйственную деятельность на условиях, установленных Положением о социалистическом государственном производственном предприятии, имеет свой уставной фонд, а также образует другие фонды, предусмотренные действующим законодательством.

В состав жилищно-эксплуатационной организации входят жилищно-эксплуатационные и ремонтные службы, службы по санитарной очистке и благоустройству придомовых территорий и другие.

Указанная организация имеет печать с изображением государственного герба Украинской ССР и со своим наименованием на украинском и русском языках.

Жилищно-эксплуатационная организация прекращает свою деятельность по решению исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов, а также соответствующего министерства, государственного комитета, ведомства Украинской ССР, согласованному с исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов в установленном законом порядке.

2. Основными задачами жилищно-эксплуатационной организации являются:

обеспечение сохранности, надлежащей эксплуатации и дальнейшего улучшения благоустройства жилищного фонда, своевременного проведения ремонта, обеспечение бесперебойной работы инженерного оборудования жилых домов и помещений, содержание подъездов и других мест общего пользования жилых домов и придомовых территорий в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда;

осуществление надзора за состоянием и правильной эксплуатацией жилищного фонда, принадлежащего предприятиям, учреждениям и организациям, а также контроль за содержанием кооперативных жилых домов и жилых домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности;

обеспечение дальнейшего развития жилищного хозяйства на основе установленных норм обслуживания и достижения науки, техники и передового опыта;

обеспечение экономии материальных и топливно-экономических ресурсов, воды, рационального использования трудовых, материальных и финансовых ресурсов, выделенных на эксплуатацию и ремонт, а также возвратных материалов;

выполнение плановых заданий и строгое соблюдение государственной дисциплины при эксплуатации и ремонте жилищного фонда;

создание безопасных условий труда на производстве, улучшение жилищных и культурно-бытовых условий рабочих и служащих.

Жилищно-эксплуатационная организация в соответствии с возложенными на нее задачами:

1) разрабатывает проекты годовых и перспективных планов производственно-хозяйственной и финансовой деятельности, планов текущего и капитального ремонта жилищного фонда, планов внедрения новой техники;

2) обеспечивает полное и своевременное выполнение утвержденных планов по всем количественным и качественным показателям;

3) осуществляет руководство и контроль за обеспечением сохранности эксплуатируемого жилищного фонда, своевременным проведением капитального и текущего ремонтов жилых домов, отдельных жилых помещений и их инженерного оборудования, за санитарным состоянием, благоустройством и озеленением прилегающих к жилым домам территорий;

4) осуществляет по договорам эксплуатацию и техническое обслуживание государственного, общественного жилищного фонда и фонда жилищно-строительных кооперативов.

Кроме того, она осуществляет бухгалтерский и статистический учет, представляет в установленном порядке и в предусмотренные сроки вышестоящей организации сводные, периодические и годовые отчеты, балансы, проводит мероприятия по обеспечению сохранности социалистической собственности.

Жилищно-эксплуатационная организация осуществляет свою деятельность в тесном контакте и деловом сотрудничестве с другими органами и службами коммунального хозяйства по всем вопросам, требующим совместного рассмотрения.

3. Закон не допускает эксплуатацию жилого дома несколькими эксплуатационными организациями.

Иногда государственному предприятию или общественной организации в силу определенных обстоятельств, например из-за малочисленности жилых домов, нерентабельно создавать специальную жилищно-эксплуатационную организацию. В таких случаях эксплуатация домов ведомственного или общественного жилищного фонда может осуществляться непосредственно соответствующим предприятием, учреждением, организацией.

Статья 25. Типовое положение о жилищно-эксплуатационной организации

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик Типовое положение о жилищно-эксплуатационной организации утверждается Советом Министров Украинской ССР или министерством, государственным комитетом, ведомством СССР.

Типовое положение о жилищно-эксплуатационной организации представляет собой правовой акт, излагающий цели жилищно-эксплуатационных организаций и принципы их деятельности, порядок их создания и ликвидации, подчиненность, основные задачи и полномочия этих организаций, порядок назначения и освобождения сотрудников и их функции.

По плану подготовки законодательных актов Украинской СССР, постановлений правительства Украинской ССР и предложений по усовершенствованию законодательства Украинской ССР на 1986—1990 годы, утвержденному постановлением Президиума Верховного Совета УССР и Совета Министров УССР от 22 октября 1986 г. № 383 (СП УССР. 1986. № 11. Ст. 63) в числе других актов, принятие которых необходимо в связи с Основами жилищного законодательства, предусмотрена разработка Типового положения о жилищно-эксплуатационной организации.

Статья 26. Передача застройщиками исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов и другим организациям для заселения части жилой площади во вновь построенных домах

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик Совет Министров СССР вправе определять основания и условия передачи застройщиками исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов и другим организациям для заселения части жилой площади во

вновь построенных за счет государственных капитальных вложений домах, а также размеры передаваемой жилой площади.

1. Передача застройщиками исполкомам местных Советов народных депутатов и другим организациям для заселения (или, как чаще говорят, удержание) части жилой площади во вновь построенных за счет государственных капитальных вложений домах представляет собой установленный государством способ перераспределения жилья между различными организациями с целью улучшения обеспечения жилыми помещениями некоторых категорий граждан, прежде всего тех, для кого законодательством установлены определенные льготы. О понятии «жилая площадь» ст. комментарии к ст. 27 ЖК УССР.

2. Основания и условия передачи жилой площади и ее размер определяются Советом Министров СССР. Правительствам союзных республик такое право не предоставлено. Не пользуются им и исполкомы местных Советов. Они обязаны строго соблюдать установленные нормы. В п. 3 постановления Совета Министров СССР от 7 сентября 1970 г. № 741 «Об упорядочении удержания Советами народных депутатов жилой площади в домах, построенных для предприятий и организаций» (СП СССР. 1970. № 16. Ст. 128) исполкомам местных Советов предписано «не допускать удержания жилой площади у предприятий и организаций в случаях и размерах, не предусмотренных законодательством Союза ССР».

В соответствии со своими полномочиями Совет Министров СССР правомочен и освобождать (полностью или частично) предприятия, учреждения, организации, а также целые отрасли от установленной им передачи жилья застройщиками исполкомам местных Советов и другим организациям. Что касается Советов Министров союзных республик, то на их решение передано освобождение отдельных предприятий, учреждений, организаций, расположенных на территории республики, только от передачи местным Советам 10 процентов жилой площади во вновь построенных жилых домах (СП СССР. 1967. № 17. Ст. 118).

3. Размеры передачи жилья в различных решениях правительства СССР определены по-разному: в одних случаях в виде процентов от вновь вводимой жилой площади, в других — в абсолютных размерах (для удобства расчетов с застройщиками они на местах переводятся в проценты).

Основания и размер удержания жилья в значительной, а иногда — в решающей степени зависят от источника финансирования и способа государственного жилищного строительства (подробнее об этом см. ниже).

4. В комментируемой статье говорится о передаче жилой площади для заселения. Это означает, что она передается только для соответствующего пользования ею, но при этом не изменяется вид жилищного фонда, в котором находятся передаваемые жилые помещения, а также органы, управляющие этим фондом. Наймодателем переданного жилого помещения будет орган, на балансе которого находится жилой дом.

5. Передача жилья носит целевой характер. Оно должно предоставляться только тем категориям граждан, для обеспечения которых законодательством установлено то или иное удержание жилой площади.

6. Жилые помещения во вновь построенных домах, переданных застройщиками исполкомам местных Советов народных депутатов и другим организациям, в случае освобождения заселяются этими исполкомами и организациями (ст. 56 ЖК УССР).

7. Предприятия, учреждения, организации, осуществляющие жилищное строительство за счет централизованных капитальных вложений, передают исполкомам местных Советов народных депутатов:

10 процентов вводимого жилья — для обеспечения инвалидов Отечественной войны и семей погибших воинов (постановление Совнаркома СССР от 21 сентября 1945 г. № 2436 — «Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве». М., 1972. Т. 1. С. 529). При этом следует иметь в виду, что в соответствии с п. 2 упоминавшегося выше постановления Совета Министров СССР от 7 сентября 1970 г. № 741 жилая площадь, предоставленная предприятиями и организациями инвалидам Отечественной войны и членам семей погибших воинов, работающим на этих предприятиях и в организациях и состоящим на учете для получения жилья, засчитывается в счет 10 процентов жилой площади, подлежащей передаче предприятиями и организациями Советам народных депутатов в соответствии с п. 8 постановления Совнаркома СССР от 21 сентября 1945 г. № 2436;

определенную часть жилой площади — для обеспечения генералов, адмиралов, офицеров и находившихся на военной службе не менее 20 календарных лет военнослужащих сверхсрочной службы, прапорщиков и мичманов Вооруженных Сил СССР и приравненных к ним лиц, уволенных с военной службы в запас или в отставку (п. 2 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 января 1960 г. № 74 с последующими изменениями, постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 5 марта 1963 г. № 270 — СП СССР. 1960. № 3. Ст. 15; 1963. № 4. Ст. 48). Размер передаваемой для этих целей жилой площади ежегодно определяется исполкомами местных Советов народных депутатов в зависимости от числа прибывающих в соответству-

ющий населенный пункт лиц указанной категории и с учетом установленных сроков обеспечения их жильем. Постановлением Верховного Совета СССР от 31 октября 1989 г. для обеспечения жильем лиц, уволенных в запас или отставку в связи с сокращением Вооруженных Сил СССР, исполкомам местных Советов разрешено удерживать дополнительно до 5 процентов вводимой общей площади жилых домов независимо от ее ведомственной принадлежности, в том числе за счет средств предприятий, организаций, учреждений, кроме жилых домов агропромышленного комплекса, Министерства обороны СССР, Министерства внутренних дел СССР, Комитета государственной безопасности СССР, железнодорожных войск и обществ инвалидов (Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верхов. Совета СССР. 1989. № 21. Ст. 379).

Особый вид удержания жилья предусмотрен в случае, когда жилищное строительство ведется исполкомом местного Совета за счет средств, переданных ему предприятиями и организациями в порядке долевого участия. В этом случае исполкомам местных Советов п. 1 постановления Совета Министров СССР от 7 сентября 1970 г. № 741 разрешено при выделении предприятиям и организациям жилой площади удерживать часть ее в размерах до 6 процентов (в некоторых городах решениями правительства этот размер повышен до 10—12 процентов) для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с отводом земельных участков под жилищное строительство, и до 2 процентов — для предоставления служебной жилой площади работникам, непосредственно занятым обслуживанием и эксплуатацией жилищного фонда. Установленные для данных удержаний размеры являются предельными, они не могут быть увеличены исполкомами, например, по мотивам большого фактического сноса жилых домов.

Иначе обстоит дело, когда единым заказчиком при строительстве жилья в порядке долевого участия является не исполком местного Совета, а одно из предприятий (организаций) — участников строительства, либо когда предприятие (организация) ведет строительство хозяйственным способом или само выступает заказчиком при строительстве жилья подрядным способом. В таких случаях жилая площадь для переселения граждан исполкому не передается, а предприятия (организации) непосредственно предоставляют жилые помещения гражданам, выселяемым из домов, подлежащих сносу в связи с отводом земельного участка под строительство. Это предусмотрено ст. 111 ЖК УССР. Не передаются исполкому и упомянутые выше 2 процента жилой площади под служебное жилье, а предприятию (учреждению, организации), осуществляющему эксплуатацию жилого дома, вы-

деляется для этой цели столько жилой площади, сколько требуется в соответствии с законодательством о служебных жилых помещениях.

8. Застройщики, осуществляющие жилищное строительство за счет централизованных капитальных вложений, передают также жилую площадь другим организациям. К их числу относятся:

подрядные строительные организации. В соответствии с п. 1 постановления Совета Министров СССР от 10 мая 1967 г. № 405 (СП СССР. 1967. № 11. Ст. 69), действие которого неоднократно продлевалось, заказчики должны передавать подрядным строительным организациям для заселения строителями 10 процентов введенной в эксплуатацию жилой площади в домах, построенных этими подрядными организациями;

Вооруженные Силы СССР. Жилая площадь выделяется им исполкомами местных Советов, предприятиями и организациями. Ее исчисление производится в абсолютных цифрах, которые для удобства расчетов переводятся на местах в проценты. Исполкомам местных Советов рекомендовано выделять Министерству обороны жилую площадь при наличии возможности целыми домами или частями их (п. 2 постановления Совета Министров УССР от 30 октября 1963 г. № 1212 — СП УССР. 1963. № 10. Ст. 111).

9. Решениями правительства некоторые предприятия, организации, а порой и отрасли (подотрасли) народного хозяйства частично или полностью освобождены от той или иной передачи исполкомам местных Советов или (и) другим организациям жилой площади в домах, построенных за счет централизованных капитальных вложений.

Так, не подлежит удержанию жилая площадь, построенная за счет смет на строительство производственных объектов и предназначенная для переселения граждан, проживающих на территории, отведенной под строительство, реконструкцию и санитарно-защитную зону этих объектов. Освобождены от передачи местным Советам и другим организациям жилой площади во вновь введенных в эксплуатацию жилых домах, построенных за счет капитальных вложений, выделенных Министерству гражданской авиации на жилищное строительство, эксплуатационные управления, предприятия и учреждения этого Министерства. Органы народного образования освобождены от передачи строительным и другим организациям части жилой площади во вновь построенных домах для учителей сельских школ. Освобождены от передачи местным Советам 10 процентов жилой площади, предназначенной для инвалидов Великой Отечественной войны и семей погибших, во вновь построенных домах совхозы.

Что касается жилой площади в домах, построенных за счет фонда социального развития и других фондов, средства которых могут расходоваться на цели жилищного строительства, то она не подлежит удержанию исполкомами местных Советов и другими организациями (абз. 4 ст. 16 Закона СССР от 17 июня 1983 г. «О трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, учреждениями, организациями»).

10. В соответствии со ст. 8 Закона СССР от 26 мая 1988 г. «О кооперации в СССР» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1988. № 22. Ст. 355) и ст.ст. 94, 97 ГК УССР право распоряжения имуществом кооперативных и других общественных организаций принадлежит исключительно им самим. Исходя из изложенного, жилая площадь в домах, построенных для кооперативных и других общественных организаций, не подлежит передаче ни исполкомам местных Советов, ни другим организациям. Вместе с тем ряд общественных организаций, принимающих долевое участие в жилищном строительстве, вынесли решения о передаче исполкомам местных Советов части жилой площади, предусмотренной п. 1 постановления Совета Министров СССР от 7 сентября 1970 г. № 741.

Статья 27. Распределение жилой площади в домах, построенных за счет средств, переданных в порядке долевого участия

Жилая площадь в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений и организаций, распределяется для заселения между участниками строительства пропорционально переданным ими средствам.

1. В целях широкого внедрения в городах страны методов комплексного поточного строительства жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства было принято решение о создании в городах службы единого заказчика по жилищному, культурно-бытовому и коммунальному строительству.

Обязанности единого заказчика в городах возлагаются на исполкомы Советов народных депутатов или на предприятия (организации), осуществляющие в данном городе основные объемы производственного и непроизводственного строительства. Предприятия, учреждения и организации передают капитальные вложения на строительство жилых домов, объектов культурно-бытового и коммунального назначения единому заказчику в порядке долевого участия в строительстве, осуществляемом подрядным способом. Передача капитальных вложений оформляется прото-

колом по установленной форме, который подписывается предприятием (учреждением, организацией) и единым заказчиком и согласовывается с подрядной строительной организацией. Протоколы составляются по отраслям народного хозяйства, раздельно на каждый вид строительства (жилые дома и др.). В протоколе указывается, в частности, размер жилья, подлежащий выделению предприятию (учреждению, организации) по долевому участию.

Предприятие (учреждение, организация) в пределах объемов капитальных вложений, указанных в протоколе, исходя из своих потребностей, представляет единому заказчику предложения по структуре жилищного строительства (жилые дома квартирного типа, дома для малосемейных, общежития) на планируемый и последующие годы. Единый заказчик должен учитывать эти предложения. Выделение единым заказчиком площади в жилых домах, построенных в порядке долевого участия, должно производиться, как правило, в течение года, на который запланирован их ввод.

2. В ст. 27 ЖК УССР говорится о распределении «жилой площади». Однако в данном случае этот термин употребляется не в значении суммарной площади жилых комнат, а для обозначения площади жилых домов (в отличие, например, от площади производственных, коммунальных и т. п. объектов). В соответствии с п. 1 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 28 мая 1969 г. № 392 «О мерах по улучшению качества жилищно-гражданского строительства» (СП СССР. 1969. № 15. Ст. 84) начиная с 1970 г. планирование капитальных вложений на жилищное строительство производится исходя из показателя сметной стоимости 1 кв. м общей площади жилых домов. По общей площади производится и распределение такого жилья между участниками строительства.

3. Как указано в комментируемой статье, жилье распределяется между участниками строительства пропорционально переданным ими средствам.

В случае недовыполнения подрядными строительно-монтажными организациями годовых плановых заданий по строительству жилых домов, осуществляемому в порядке долевого участия, единый заказчик передает предприятию (учреждению, организации) для заселения общую площадь в таких домах, исходя из среднего процента выполнения годового плана их строительства по городу в целом (независимо от времени передачи средств на строительство).

Жилая площадь передается участникам строительства после производства удержания жилья в соответствии со ст. 26 ЖК УССР.

4. Исполкомы областных и городских Советов народных депутатов, являющиеся заказчиками по жилищному строительству, ежегодно после утверждения государственного плана экономического и социального развития Украинской ССР составляют и утверждают планы распределения жилой площади, подлежащей вводу в эксплуатацию в текущем году. В планах распределения предусматривается, в частности, выделение жилой площади для предприятий, учреждений и организаций министерств, государственных комитетов и ведомств, передавших исполкому местного Совета средства в порядке долевого участия в жилищном строительстве. Исполкомы не позднее апреля текущего года письменно сообщают соответствующим предприятиям, учреждениям, организациям о размере выделяемой жилой площади. В сообщении содержатся сведения об основаниях и размере удержаний жилья (ст. 26 ЖК УССР) и о том, в каком квартале (кварталах) данного года предприятию, учреждению, организации будет передаваться жилая площадь.

5. Освобождающиеся жилые помещения в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций (ст. 55 ЖК УССР).

Статья 28. Государственный учет жилищного фонда

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик государственный учет жилищного фонда осуществляется по единой для Союза ССР системе в порядке, устанавливаемом Советом Министров СССР.

1. Порядок государственного учета жилищного фонда определен в постановлении Совета Министров СССР от 10 февраля 1985 г. № 136 (СП СССР. 1985. № 8. Ст. 27), изданном в соответствии с Основами жилищного законодательства и в целях обеспечения единого порядка такого учета.

Установлено, что государственный учет жилищного фонда, независимо от его принадлежности, осуществляется по единой для Союза ССР системе на основе регистрации и технической инвентаризации. Методическое руководство ведением государственного учета жилищного фонда осуществляет Госкомстат СССР. Он же утверждает инструкции о порядке проведения регистрации и технической инвентаризации жилищного фонда, а также типовую форму технического паспорта на жилой дом и другие типовые формы учетной документации по регистрации и технической инвентаризации жилищного фонда.

Основной задачей государственного учета жилищного фонда является получение данных о его количественном и качественном составе, принадлежности, а также численности проживающих.

2. Государственному учету подлежат жилые дома и жилые помещения в других строениях, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий. Жилые дома и жилые помещения в других строениях включаются в состав жилищного фонда после приемки их в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, регистрации и технической инвентаризации.

Не учитываются в составе жилищного фонда дачи дачно-строительных кооперативов, летние садовые домики членов садоводческих товариществ, другие строения и помещения, предназначенные для сезонного или временного проживания, независимо от того, как долго живут в них граждане.

3. Государственные, кооперативные и другие общественные предприятия, учреждения и организации ведут первичный учет жилищного фонда, составляют и представляют в вышестоящие организации, а также в местные органы государственной статистики бухгалтерскую и статистическую отчетность о жилищном фонде, находящемся на их балансе, в сроки, устанавливаемые Госкомстатом СССР.

Министерства жилищно-коммунального (коммунального) хозяйства союзных республик организуют на территории республик работу по проведению регистрации и технической инвентаризации жилищного фонда, обобщают и анализируют получаемые данные.

4. Регистрацию и техническую инвентаризацию жилищного фонда (независимо от его принадлежности) в городах, поселках городского типа и сельской местности осуществляют организации технической инвентаризации системы указанных выше министерств. Эти же организации составляют и представляют в вышестоящие организации, а также в местные органы государственной статистики соответствующую статистическую отчетность в сроки, устанавливаемые Госкомстатом СССР. Госкомстат СССР ведет учет жилищного фонда в целом по СССР, а госкомстаты союзных и автономных республик и местные органы государственной статистики — по союзным и автономным республикам, краям, областям, автономным округам, районам, городам, поселкам городского типа, сельским населенным пунктам. Систематический контроль за своевременным проведением и качеством регистрации и технической инвентаризации жилищного фонда обеспечивают Советы Министров союзных республик.

5. Регистрация и техническая инвентаризация жилищного фонда проводятся за счет средств предприятий, учреждений, организаций и граждан, в ведении (собственности) которых находятся жилые дома.

6. Исполнительная учетно-техническая документация на законченный строительством жилой дом, составляемая организацией технической инвентаризации, включается в состав документации, предъявляемой заказчиком (застройщиком) государственной приемочной комиссии.

7. Правовая регистрация жилищного фонда производится с целью установления права собственности (права оперативного управления) на жилые дома и учета его по разновидностям как в городских, так и в сельских поселениях. Объектами регистрации являются жилые дома с отдельными порядковыми номерами по улице, переулку, площади. Регистрации подлежат жилые дома всех видов жилищных фондов. Дома, подлежащие регистрации, должны быть закончены строительством и приняты в эксплуатацию по актам, утвержденным исполкомом местного Совета народных депутатов. Регистрация проводится на основании правоустанавливающих документов.

Заключение бюро технической инвентаризации о принадлежности жилого дома (помещения) на праве собственности со всеми документами и проектом решения представляются на рассмотрение исполкома соответствующего районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, после чего производится первичная регистрация строения. Бюро технической инвентаризации ведет также последующую регистрацию изменений в правовом положении жилых домов (помещений).

8. Одной из главных целей инвентаризации жилищного фонда является выяснение наличия, состава и состояния этого фонда. Инвентаризация состоит из основного обследования, заключающегося в первоначальном, единовременном сплошном учете и оценке, и текущей регистрации последующих инвентарно-оценочных изменений. При инвентаризации также определяется материальная стоимость жилых домов. На каждый жилой дом заводится отдельное инвентарное дело.

Статья 29. Задачи государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда имеет своей задачей обеспечить соблюдение всеми министерствами, государственными комитетами, ведомствами, государственными, кооперативными и другими общественными предприятиями, учреждениями, организациями, жилищно-

строительными кооперативами, должностными лицам и гражданами порядка распределения жилой площади и предоставления гражданам жилых помещений, правил пользования жилищным фондом и содержания его в технически исправном состоянии.

1. В соответствии с ЖК УССР и, в частности, с комментируемой статьей все министерства, государственные комитеты, ведомства, государственные, кооперативные и другие общественные предприятия, учреждения, организации, жилищно-строительные кооперативы, должностные лица и граждане должны соблюдать порядок распределения жилой площади и предоставления гражданам жилых помещений, а также правила пользования жилищным фондом и содержания его в технически исправном состоянии.

Задачами государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда и является обеспечение соблюдения перечисленными органами и организациями, а также должностными лицами и гражданами возложенных на них обязанностей в данной сфере.

2. Государственный контроль распространяется на жилые дома и жилые помещения как предназначенные для постоянного проживания граждан, так и используемые в качестве служебных жилых помещений и общежитий. Его действием охватываются жилые дома и жилые помещения всех жилищных фондов.

3. Государственный контроль осуществляется, в частности, за:

соблюдением установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений; выделением предприятиям, учреждениям и организациям жилой площади, построенной за счет их средств, переданных исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов в порядке долевого участия в жилищном строительстве, а также за соблюдением требований законодательства при повторном заселении освободившейся жилой площади;

соблюдением установленного порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений, обеспечением широкой гласности в распределении жилья и созданием условий для участия трудовых коллективов и общественных организаций в решении этих вопросов, а также выдачи ордеров на жилые помещения;

состоянием обслуживания граждан организациями, осуществляющими эксплуатацию жилых домов государственного и общественного жилищного фонда и фонда жилищно-строительных кооперативов;

содержанием гражданами принадлежащих им на праве личной собственности жилых домов и придомовой территории;

соблюдением установленного порядка обследования состояния жилых домов государственного и общественного жилищного фонда, исключения из состава жилищного фонда жилых домов и жилых помещений и перевода их в нежилые;

правильностью ведения первичного учета, регистрации и технической инвентаризации жилищного фонда;

соблюдением условий договоров найма жилых помещений, правил санитарного содержания мест общего пользования, лифтов, подъездов, придомовых территорий, правил переустройства и перепланировки жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда и в домах жилищно-строительных кооперативов.

4. Служба государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда вправе:

производить проверки состояния использования и сохранности жилищного фонда, требовать представления документов, необходимых для разрешения вопросов, отнесенных к их компетенции;

предъявлять предприятиям, учреждениям, организациям, независимо от их ведомственной принадлежности, жилищно-строительным кооперативам, должностным лицам и отдельным гражданам требования о проведении мероприятий по обеспечению сохранности жилищного фонда;

вносить представления о приостановлении выдачи гражданам ордеров на заселение жилых помещений в случаях, предусмотренных законодательством;

вносить предложения о проведении внеплановых обследований санитарного и технического состояния жилых домов и жилых помещений;

составлять протоколы о нарушениях действующих правил использования и сохранности жилищного фонда, за которые установлена административная ответственность, и направлять их органам, уполномоченным рассматривать дела о таких нарушениях (некоторым из органов, осуществляющих государственный контроль в данной сфере, предоставлено право самим рассматривать указанные дела — см. раздел III Кодекса УССР об административных правонарушениях);

ставить перед соответствующими министерствами, государственными комитетами и ведомствами, исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов, руководителями предприятий, учреждений и организаций вопрос о привлечении к ответственности должностных лиц, допустивших нарушение установленного порядка использования и сохранности жилищного фонда, а также передавать в необходимых случаях компетентным органам материалы для решения вопроса о привлечении лиц,

виновных в нарушении жилищного законодательства, к уголовной ответственности.

Служба государственного контроля пользуется и другими правами, предоставленными законодательством Союза ССР.

Статья 30. Органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляется Советами народных депутатов, их исполнительными и распорядительными органами, а также специально уполномоченными на то государственными органами в порядке, установленном законодательством Союза ССР.

Специально уполномоченным органом государственного контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда в Украинской ССР является Министерство жилищно-коммунального хозяйства Украинской ССР.

1. Функция контроля присуща всем государственным органам. Это относится и к деятельности органов отраслевого управления, например министерств и ведомств, которые проверяют положение дел, в том числе в области улучшения жилищных условий рабочих и служащих и содержания ведомственного жилищного фонда, на предприятиях, в учреждениях и в организациях своей системы. Однако термин «государственный контроль» в смысле, содержащемся в ст.ст. 29 и 30 ЖК УССР, означает контроль, осуществляемый не любыми государственными органами, а лишь теми из них, которые обладают надведомственными полномочиями, то есть осуществляют проверочную деятельность в отношении организационно неподчиненных объектов. С его помощью обеспечивается реализация общегосударственных интересов, единство в деятельности министерств, ведомств, предприятий, учреждений и организаций разной подчиненности при решении аналогичных задач в области использования и сохранности жилищного фонда.

2. Ведущее место здесь принадлежит контролю органов государственной власти — Советов народных депутатов, систему которых составляют Съезд народных депутатов СССР, Верховный Совет СССР, Верховный Совет УССР, областные, районные, городские, районные в городах, поселковые и сельские Советы (ст. 89 Конституции СССР, ст. 78 Конституции УССР).

Организационными формами контроля Совета являются рассмотрение отчетов исполнительных и распорядительных органов на съездах и сессиях Советов; контрольные проверки, осущест-

вляемые соответствующими постоянными комиссиями Советов; использование права депутатского запроса и его рассмотрение на съезде (сессии) с принятием решений по запросам; контрольная деятельность депутатов и депутатских групп и др.

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляют и высшие исполнительные и распорядительные органы государственной власти — Совет Министров СССР и Совет Министров УССР, а также исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, являющиеся их исполнительными и распорядительными органами. Формами контроля являются проверки на месте, заслушивание соответствующих вопросов на заседаниях контролирующих органов, на проводимых ими совещаниях и т. п.

3. Наряду с упомянутыми выше органами общей компетенции государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда осуществляют государственные органы, специально уполномоченные на выполнение данных функций. Здесь прежде всего следует указать на Министерство жилищно-коммунального хозяйства УССР, которое осуществляет государственный контроль в полном объеме, определенном ст. 29 ЖК УССР.

В то же время есть и другие специально уполномоченные государственные органы, которые в соответствии с их компетенцией осуществляют государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в определенной части. Это — органы государственного санитарного надзора (соблюдение санитарно-гигиенических и санитарно-противоэпидемических правил и норм), государственного пожарного надзора (соблюдение правил пожарной безопасности в жилых домах), госгортехнадзора, энергонадзора и газового надзора (соблюдение правил эксплуатации инженерного оборудования жилых домов и жилых помещений).

Установление порядка осуществления упомянутого контроля отнесено к компетенции Союза ССР.

4. В соответствии со ст. 1 Закона СССР от 30 ноября 1979 г. «О народном контроле в СССР» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1979. № 49. Ст. 840) народный контроль в СССР сочетает государственный контроль с общественным контролем трудящихся на предприятиях, в колхозах, учреждениях и организациях. Народный контроль осуществляется органами народного контроля, образуемыми Советами народных депутатов или избираемыми трудовыми коллективами. Органы народного контроля призваны вести систематическую проверку исполнения советских законов и решений правительства. Одним из основных направлений деятельности органов народного контроля является осу-

ществление должностными лицами советских законов при рассмотрении предложений, заявлений, жалоб граждан.

Высший надзор за точным и единообразным исполнением законов всеми министерствами, государственными комитетами и ведомствами, предприятиями, учреждениями и организациями, исполнительными и распорядительными органами местных Советов народных депутатов, колхозами, кооперативными и иными общественными организациями, должностными лицами, а также гражданами на территории Украинской ССР осуществляется Генеральным прокурором СССР и подчиненными ему Прокурором Украинской ССР и нижестоящими прокурорами (ст. 162 Конституции УССР).

Органы народного контроля в числе других функций должны проверять и контролировать соблюдение решений правительства об использовании и сохранности жилищного фонда, состояние разрешения заявлений и жалоб граждан по этим вопросам, а органы прокуратуры — осуществлять надзор за законностью решений в данной сфере, принимаемых исполкомами местных Советов, предприятиями, учреждениями, организациями.

Раздел III

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Глава 1

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 31. **Право граждан на получение жилого помещения**

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, имеют право на получение в пользование жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР. Жилые помещения предоставляются указанным гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте (если иное не установлено законодательством Союза ССР и Украинской ССР), как правило, в виде отдельной квартиры на семью.

1. В комментируемой статье идет речь о получении в пользование жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда (абз. 2 и 3 ч. 2 ст. 4 и ч. 1 ст. 5 ЖК УССР). При этом закон имеет в виду стабильные, устойчивые отношения, что нашло свое отражение в формулировке ч. 2 ст. 9 ЖК УССР, предусматривающей предоставление гражданам жилых помещений в «бессрочное пользование».

Право на получение такого помещения имеют лишь граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. В этом находит одно из своих проявлений принцип справедливого распределения жилья, закрепленный в ст. 44 Конституции СССР и ст. 42 Конституции УССР (об основаниях для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий см. ст. 34 ЖК УССР и комментарии к ней).

Порядок предоставления жилых помещений предусмотрен Основами жилищного законодательства, ЖК УССР, а также иными актами жилищного законодательства Украинской ССР, среди которых важнейшими и наиболее полно регулирующими данный вопрос являются Правила квартирного учета.

2. Комментируемая статья предусматривает в качестве общего правила предоставление жилых помещений гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте. Допускается и иное решение данного вопроса, если это специально оговорено в законодательстве Союза ССР или УССР. Так, в соответствии со ст. 23[1] Основ жилищного законодательства члены колхозов и иных сельскохозяйственных кооперативов и другие работники по решению общего собрания или собрания уполномоченных могут приниматься на квартирный учет и обеспечиваться жилой площадью в домах колхозов (других сельскохозяйственных кооперативов) независимо от постоянного проживания в данном населенном пункте.

Приведенные положения комментируемой статьи Кодекса имеют двоякое значение. Они определяют не только место предоставления жилья, но и место учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий — населенный пункт, в котором граждане принимаются на учет (см. комментарии к ст.ст. 36 и 37 ЖК УССР). Обычно эти места совпадают. Наряду с этим встречаются и исключения. Так, п. 40 Правил квартирного учета предусматривает, что предприятия, учреждения, организации, осуществляющие строительство жилых домов не в месте своего расположения, а в других населенных пунктах (кроме крупных городов), предоставляют в этих домах жилые помещения своим работникам независимо от места их жительства.

3. Улучшение жилищных условий заключается в предоставлении не просто жилого помещения, а, как правило, отдельной

квартиры на семью. Это важный юридически закрепленный принцип предоставления жилья, отражающий качественно новый этап в решении жилищного вопроса в нашей стране. Данное положение следует рассматривать также в свете реализации поставленной партией и правительством задачи обеспечить к 2000 году каждую семью отдельной квартирой или индивидуальным домом. Поэтому предоставление семье, нуждающейся в улучшении жилищных условий, отдельной квартиры должно быть общим правилом, а иное — редким исключением из него, вызванным сложившимися конкретными условиями, делающими невозможным в данный момент предоставление семье отдельной квартиры. Но и в этом случае не разрешается заселение двумя и более семьями (или двумя и более одинокими лицами) квартиры, построенной для одной семьи (ч. 3 ст. 50 ЖК УССР), а также предоставление жилого помещения в коммунальной квартире больным, которые согласно медицинскому заключению не могут проживать в такой квартире, и лицам, указанным в п. 14 Правил квартирного учета (см. комментарии к ст. 34 ЖК УССР).

Статья 32. Возраст, с которого граждане осуществляют право на получение жилого помещения

Граждане самостоятельно осуществляют право на получение жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста, а вступившие в брак или поступившие на работу в предусмотренных законом случаях до достижения восемнадцатилетнего возраста,— соответственно со времени вступления в брак или поступления на работу. Другие несовершеннолетние (в возрасте от пятнадцати до восемнадцати лет) осуществляют право на получение жилого помещения с согласия родителей или попечителей.

1. Комментируемая статья основана на общих положениях гражданского законодательства о дееспособности граждан (ст.ст. 11—14 ГК УССР). Гражданской дееспособностью является способность гражданина своими действиями приобретать гражданские права и создавать для себя гражданские обязанности. Применительно к отношениям, регулируемым ст. 32 ЖК УССР, жилищная дееспособность означает способность гражданина совершать действия, направленные на самостоятельное или совместное с другими членами семьи получение жилого помещения, в частности обращаться в соответствующие органы для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий (в дальнейшем — квартирный учет), получения жилья во внео-

чередном порядке, замены в установленных законодательством случаях занимаемого жилого помещения.

2. В зависимости от возрастных и некоторых других критериев граждане имеют различный объем жилищной дееспособности. С этой точки зрения комментируемая статья делит их на две группы.

В первую группу входят: лица, достигшие совершеннолетия, то есть 18 лет; вступившие в брак женщины в возрасте 17 лет, а в исключительных случаях вступившие в брак мужчины в возрасте 17 лет и женщины в возрасте 16 лет (ст. 16 Кодекса о браке и семье УССР); лица, поступившие на работу по достижении 16 лет, а в исключительных случаях — 15 лет (ст. 188 Кодекса законов о труде УССР).

Перечисленные лица полностью дееспособны и самостоятельно осуществляют право на получение жилого помещения. Для этого они сами совершают необходимые юридические действия, в частности, подписывают и подают соответствующие заявления, дают предусмотренные законодательством обязательства, то есть действуют по своей воле, независимо от желания других лиц, исключая случаи, когда они хотят улучшить жилищные условия в составе семьи и потому должны действовать совместно, согласовывать свои решения с другими членами семьи.

Вторую группу составляют другие (неработающие или не состоящие в браке) несовершеннолетние в возрасте от 15 до 18 лет. Они обладают неполной, частичной дееспособностью: осуществляют право на получение жилого помещения только с согласия (разрешения) лиц, охраняющих их интересы,— родителей или попечителей, которые действуют не вместо подопечного, а наряду с ним, помогая ему в осуществлении его прав, санкционируя его решения.

Что касается несовершеннолетних, не достигших 15 лет, то за них (от их имени) необходимые действия по постановке на квартирный учет и получению жилого помещения совершают родители (опекуны).

Статья 33. Обеспечение жилыми помещениями нуждающихся в улучшении жилищных условий членов жилищно-строительных кооперативов, граждан, имеющих жилой дом в личной собственности, и других граждан, проживающих в этих домах

Нуждающиеся в улучшении жилищных условий члены жилищно-строительных кооперативов, граждане, имеющие жилой дом в личной собственности, и другие граждане, проживающие в

этих домах, обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях.

В случае получения жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда член жилищно-строительного кооператива утрачивает право на квартиру в доме кооператива, а гражданин, имеющий жилой дом (часть дома) на праве личной собственности, должен произвести его отчуждение в течение года со дня получения жилого помещения. При невыполнении собственником дома (части дома) этого требования применяются правила, предусмотренные частями третьей и четвертой статьи 103 Гражданского кодекса Украинской ССР. Если дом не пригоден для проживания, собственник должен в установленный срок произвести отчуждение этого дома на снос либо снести его.

Правила, предусмотренные частью второй настоящей статьи, не применяются в случаях, когда в соответствии с законодательством Союза ССР гражданин использует принадлежащий ему в сельском населенном пункте жилой дом для сезонного или временного проживания.

(Статья дополнена частью третьей Указом от 25 октября 1988 г.— Ведомости Верхов. Совета УССР. 1988. № 45. Ст. 1070).

1. В ранее действовавшем законодательстве содержались ограничения относительно обеспечения жильем граждан, имеющих жилой дом в личной собственности. Основы жилищного законодательства (ч. 2 ст. 18), а вслед за ними ЖК УССР установили, что указанные лица, а также другие граждане, проживающие в этих домах (например, члены семьи и бывшие члены семьи собственника дома), обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях. То же относится к членам жилищно-строительных кооперативов.

2. Понятие обеспечения жилыми помещениями охватывает как стадию предоставления жилья, так и предшествующую ей стадию квартирного учета. Указание на «общие основания» в данном случае означает, что к перечисленным выше лицам не применяются ограничения по мотивам владения домом на праве личной собственности, членства в жилищно-строительном кооперативе. Они принимаются на квартирный учет на таких основаниях и условиях и в таком же порядке, как и граждане, проживающие в домах государственного и общественного жилищного фонда. Тем более не может быть отказано в принятии на квартирный учет граждан, еще не являющихся членами кооператива, а лишь состоящих на учете желающих вступить в кооператив (кооперативном учете), если они имеют все основания для этого. Для принятия на квартирный учет не требуется, чтобы эти

лица были предварительно сняты с кооперативного учета. Жилые помещения гражданам, названным в комментируемой статье, предоставляются наравне с другими очередниками. Эти граждане пользуются всеми установленными льготами.

3. Согласно п. 64 Правил квартирного учета лица, в отношении которых принято решение о предоставлении жилого помещения, дают обязательство об освобождении занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме жилищно-строительного кооператива. Если жилое помещение предоставляется члену ЖСК, то он утрачивает право на квартиру в доме кооператива и выбывает из него по поданному им заявлению либо исключается на основании п. 5 ст. 147 ЖК УССР. Вместе с членом кооператива утрачивают право пользования указанной квартирой проживавшие там члены его семьи, включенные в ордер и давшие аналогичное обязательство (либо когда обстоятельства дела бесспорно свидетельствуют, что эти лица выразили согласие поселиться в предоставленное жилое помещение — см. п. 17 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

4. Что касается граждан, имеющих жилой дом (часть дома) на праве личной собственности, то они должны произвести его отчуждение в течение года со дня получения жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда. Под отчуждением понимается продажа, дарение, а также мена (но, естественно, на иное имущество, а не на другой дом). Наличие остающихся проживать в доме членов семьи и других лиц не освобождает собственника от обязанности по отчуждению дома.

Если собственник не выполнит лежащей на нем обязанности, дом (часть дома) по решению исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов подлежит принудительной продаже. Вырученные при этом суммы за исключением расходов, связанных с принудительной продажей, передаются бывшему собственнику дома (части дома). Если из-за отсутствия покупателей принудительная продажа не состоится, дом (часть дома) по решению исполкома указанного выше Совета безвозмездно переходит в собственность государства.

5. Иначе обстоит дело, если дом непригоден для проживания. В этом случае собственник должен в 3-месячный срок со дня получения жилого помещения произвести отчуждение дома на снос либо снести его (абз. 2 п. 66 упомянутых Правил). Следует подчеркнуть, что требование о сносе предъявляется только к собственнику целого дома, так как снос части дома невозможен. Выполнение указанной выше обязанности собственником являлось условием предоставления жилого помещения. Поэтому ее

неисполнение может влечь последствия, предусмотренные ст.ст. 59 и 117 ЖК УССР.

6. В отличие от ст. 104 ГК УССР, предусматривающей ее применение только в случае, если соответствующие квартира в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме жилищно-строительного кооператива и жилой дом (часть дома) находятся в одном населенном пункте, ст. 33 ЖК УССР не содержит такого условия. Поэтому положение ч. 2 комментируемой статьи распространяется и на случаи, когда член жилищно-строительного кооператива или собственник дома получает жилое помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда, находящемся в одном пункте, а дом соответствующего жилищно-строительного кооператива или дом, принадлежащий указанному выше лицу, расположен в другом. Это же вытекает из ч. 3 комментируемой статьи.

Исключение составляют случаи, когда в соответствии с законодательством Союза ССР гражданин, постоянно проживающий в городе или поселке городского типа, использует принадлежащий ему в сельском населенном пункте жилой дом для сезонного или временного проживания. В частности, речь идет о приобретении указанным гражданином пустующего дома в сельской местности в соответствии с п. 3 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 25 июля 1987 г. № 854 «Об использовании пустующих жилых домов и приусадебных участков, находящихся в сельской местности» (СП СССР. 1987. № 41. Ст. 134).

Статья 34. Основания для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

1) обеспеченные жилой площадью ниже уровня, который определяется в порядке, устанавливаемом Советом Министров Украинской ССР и Украинским республиканским советом профессиональных союзов;

2) проживающие в помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям;

3) страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи. Перечень указанных заболеваний утверждается Министерством здравоохранения Украинской ССР по согласованию с Украинским республиканским советом профессиональных союзов;

4) проживающие по договору поднайма жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда

либо по договору найма жилого помещения в домах жилищно-строительных кооперативов;

5) проживающие длительное время по договору найма в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности;

6) проживающие в общежитиях.

Граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий и по другим основаниям, предусмотренным законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, принимаются на учет для получения жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда.

1. Комментируемая статья содержит перечень общих оснований для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, наличие которых дает право быть принятыми на квартирный учет.

2. В соответствии с п. 1 ст. 34 ЖК УССР Совет Министров УССР и Укрсовпроф установили, что уровень жилой площади, отсутствие которого является основанием для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий (учетная норма), определяется облисполкомами, Киевским и Севастопольским горисполкомами совместно с советами профсоюзов. Этот уровень периодически пересматривается указанными органами (подпункт 1 п. 13 Правил квартирного учета).

Наличие или отсутствие данного основания определяется путем деления размера жилой площади, занимаемой соответствующей семьей, на число совместно проживающих членов семьи (в том числе бывших членов семьи). Если полученный результат окажется ниже учетной нормы, то данная семья признается нуждающейся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному п. 1 ст. 34 ЖК УССР, и зачисляется на учет. При подсчете принимаются во внимание и временно отсутствующие члены семьи, за которыми по закону (ст.ст. 71 и 73 ЖК УССР) сохраняется жилое помещение. В случае, если условием принятия на учет является определенная продолжительность проживания в данном населенном пункте (см. комментарии к ст. 36 ЖК УССР), из подсчета исключаются члены семьи, проживавшие и прописанные в нем менее установленного срока, кроме супруга, несовершеннолетних детей и нетрудоспособных родителей.

3. Постановлением Совета Министров УССР от 26 апреля 1984 г. № 189 определен порядок обследования состояния жилых домов в целях установления их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых

помещений непригодными для проживания (СП УССР. 1984. № 5. Ст. 31). Признание жилого дома (жилого помещения) несоответствующим санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания производится решением исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

В постановлении предусмотрено также, что перечень случаев, когда жилые дома (жилые помещения) признаются несоответствующими санитарным и техническим требованиям и непригодными для проживания, определяется Министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР, Министерством здравоохранения УССР и Госстроем УССР. Чтобы придать этому перечню юридическое значение при решении вопросов принятия граждан на квартирный учет, указание об этом перечне включено в подпункт 2 п. 13 Правил квартирного учета.

Впредь до принятия решения упомянутыми выше органами исполкомы местных Советов руководствуются общими критериями об условиях, обеспечивающих безопасность здоровья проживающих (санитарные требования) и характеризующих капитальность и надежность строительных конструкций здания (технические требования). Предложение о признании жилого дома (жилого помещения) непригодным для проживания вносит специальная комиссия, назначаемая исполкомом, которая обследует состояние жилого дома, рассматривает соответствующие документы и т. п. Понятие пригодности жилого помещения для проживания не следует смешивать с понятием его благоустроенности (о последнем будет сказано ниже).

4. Министерством здравоохранения УССР по согласованию с Укрсовпрофом утвержден Перечень хронических заболеваний, при которых лица, страдающие этими заболеваниями, не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи и в соответствующих случаях приобретают право быть принятыми на квартирный учет согласно п. 3 ст. 34 ЖК УССР.

Указанный Перечень включает в себя:

I. Заболевания сердечно-сосудистой системы

1) Ревматические и другие органические поражения сердца с нарушениями кровообращения IIБ—III степеней.

2) Состояние после перенесенного инфаркта миокарда со стенокардией IV функционального класса и недостаточностью кровообращения IIБ—III степеней.

3) Гипертоническая болезнь, осложненная органическими нарушениями кровообращения головного мозга.

II. Заболевания органов дыхания

1) Тяжелая форма бронхиальной астмы с частыми приступами, осложненной дыхательной недостаточностью II—III степеней.

2) Хронический бронхит, эмфизема легких, пневмосклероз, осложненные легочно-сердечной недостаточностью II—III степеней.

3) Гангрена, абсцесс легких, осложненные легочно-сердечной недостаточностью II—III степеней. Бронхоэктатическая болезнь (распространенная форма), осложненная легочно-сердечной недостаточностью II—III степеней.

III. Заболевания опорно-двигательного аппарата

1) Тяжелые формы остеомиелита с фистулами и большим количеством гнойных выделений.

2) Двусторонние высокие ампутации нижних конечностей (в случае невозможности протезирования).

IV. Нервно-сосудистые заболевания

1) Органические поражения центральной нервной системы со стойкими тяжелыми нарушениями функций конечностей и функции тазовых органов (последствия перенесенных тяжелых черепно-мозговых травм, травм позвоночника и спинного мозга, рассеянный склероз, боковой амиотрофический склероз, сирингомиелия, детский паралич).

2) Последствия расстройств кровообращения головного и спинного мозга, а также последствия воспалительных заболеваний центральной нервной системы в виде параличей и парезов конечностей, гиперкинезов и расстройств функций тазовых органов.

3) Облитерирующий эндартериит с осложнениями, приведшими к ампутации конечностей.

V. Психические заболевания

1) Психические заболевания с хроническим течением, стойкой психотической симптоматикой и выраженными изменениями личности (шизофрения, маниакально-депрессивный психоз, эпилептическая болезнь, пресенильные и сенильные психозы).

2) Другие хронические психические состояния и слабоумие вследствие органических заболеваний головного мозга.

3) Умственная отсталость любого происхождения, при которой больной нуждается в постороннем уходе.

4) Тяжелые формы неврозов, при которых больные подлежат периодическому лечению в психиатрических стационарах.

VI. Туберкулез легких и других органов

Активные формы туберкулеза всех органов и систем с выделением туберкулезной палочки.

VII. Заболевания кожи

1) Проказа.

2) Экзема, нейродермит (распространенные формы с обширными очагами поражения, не поддающиеся лечению).

3) Псориаз (чешуйчатый лишай) — распространенные формы; грибовидный микоз — эритродермическая и распространенные формы.

4) Пузырчатка акантолитическая с обширным поражением кожи.

VIII. Другие заболевания

1) Каловые, мочевые и влагалищные свищи, стома мочевого пузыря, противоестественный анус.

2) Неизлечимые формы недержания мочи и кала (любого происхождения).

Лица, страдающие заболеваниями, указанными в разделе I, п. 2 раздела II, п. 2 раздела III, п. 3 раздела IV Перечня, могут проживать в коммунальной квартире, но в отдельной (не обязательно — изолированной) от членов семьи комнате, и принимаются на учет при отсутствии такой комнаты. Те же, кто страдает заболеваниями, перечисленными в пп. 1 и 3 раздела II, п. 1 раздела III, пп. 1 и 2 раздела IV, а также в разделах V—VIII Перечня, принимаются на учет, если проживают в коммунальной квартире либо не имеют отдельной от семьи комнаты в изолированной квартире.

Требования, которым должны отвечать жилищные условия больных, устанавливаются медицинским заключением. Его выдает врачебно-консультационная комиссия (ВКК) лечебно-профилактического учреждения. При принятии решения ВКК руководствуется Перечнем, Инструкцией и Рекомендациями Министерства здравоохранения УССР. Выводы ВКК излагаются на специальном бланке и заверяются штампом и печатью лечебно-профилактического учреждения.

Давая заключение, ВКК не проверяет жилищных условий больного, а исходит лишь из медицинских критериев. Наличие или отсутствие оснований для принятия больного (семейного — с семьей) на квартирный учет устанавливает исполком местного Совета или администрация (орган общественной организации) и профсоюзный комитет, которые принимают во внимание как упомянутое заключение, так и жилищные условия соответствующего лица: вид жилого помещения (отдельная или коммунальная квартира), наличие в нем отдельной комнаты или возможность ее выделения.

5. В соответствии с п. 4 ст. 34 ЖК УССР нуждающимися в улучшении жилищных условий считаются лица, не имеющие самостоятельного права на жилое помещение. Речь идет, в част-

ности, о поднанимателе жилой площади в доме государственного или общественного жилищного фонда и нанимателе жилой площади в доме жилищно-строительного кооператива (ст. 97, ч. 4 ст. 144 ЖК УССР).

6. Юридический статус нанимателей жилой площади в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, существенно отличается от статуса поднанимателей в домах государственного и общественного жилищного фонда и нанимателей в домах жилищно-строительных кооперативов. На них полностью распространяются основания нуждаемости в улучшении жилищных условий, предусмотренные, в частности, пп. 1—3 ст. 34 ЖК УССР.

Пункт 5 комментируемой статьи содержит дополнительное основание для принятия на учет указанных лиц. Он применяется при отсутствии у них других оснований. Условием его применения является длительный период проживания по договору найма в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Подпункт 5 п. 13 Правил квартирного учета конкретизировал этот период (не менее 5 лет). Указанный срок не требуется, если наниматель жилой площади в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, принимается на квартирный учет по другим основаниям, кроме предусмотренного п. 5 ст. 34 ЖК УССР.

7. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в общежитиях. Это объясняется особым правовым режимом общежитий, специфическими условиями проживания в них, меньшим кругом прав соответствующих лиц по сравнению с правами нанимателей обычных жилых помещений. Общежитиями являются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома, используемые для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы (ч. 1 ст. 127 ЖК УССР). Таким образом, общежития предназначены для временного проживания (ст. 6 ЖК УССР). Следует, однако, иметь в виду, что правило п. 6 ст. 34 ЖК УССР не распространяется на лиц, не являющихся постоянными жителями данного населенного пункта (см. комментарии к ст.ст. 36 и 37 ЖК УССР).

Отграничение общежитий от обычных ведомственных жилых помещений представляет определенные трудности. Особенно это относится к домам для малосемейных. Поэтому необходимо проверить, имеются ли налицо признаки общежития, содержащиеся в главе 4 ЖК УССР, а также в п. 22 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2. Что касается домов для малосемейных, то к числу общежитий (семейных) относятся только те из них, относительно которых еще до начала

строительства дома администрацией предприятия, учреждения, организации (органом общественной организации), профсоюзным комитетом и комитетом комсомола было принято решение о таком его использовании.

Если конкретное помещение не отвечает требованиям, предъявляемым к общежитиям, то зачисление на квартирный учет проживающих в нем лиц будет зависеть от размера, пригодности занимаемого жилого помещения и т. п.

8. В ч. 2 ст. 34 ЖК УССР говорится о том, что граждане признаются нуждающимися в улучшении жилищных условий и по другим основаниям, предусмотренным законодательством Союза ССР и Украинской ССР. Это положение частично реализовано в Правилах квартирного учета.

9. К тем, кто нуждается в улучшении жилищных условий, в соответствии с подпунктом 7 п. 13 Правил квартирного учета относятся лица, проживающие в одной комнате по две и более семьи, независимо от родственных отношений, или лица разного пола старше 9 лет, кроме супругов. Оговорка «кроме супругов» означает, что само по себе их проживание в одной комнате не является основанием для принятия на учет. Но это не значит, что они вообще не принимаются в расчет. Для применения комментируемого положения достаточно, чтобы кроме них в той же комнате проживало еще одно лицо старше 9 лет. Не является основанием для применения подпункта 7 п. 13 Правил квартирного учета проживание в одной комнате с нанимателем жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда поднанимателя, а при решении вопроса о взятии на учет члена жилищно-строительного кооператива, собственника части жилого дома либо членов их семей — проживание с ними нанимателя.

10. Пункт 14 Правил квартирного учета предусматривает льготные основания для принятия на квартирный учет перечисленных в нем категорий граждан. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются проживающие в коммунальных или неблагоустроенных применительно к условиям данного населенного пункта квартирах: инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненные к ним в установленном порядке лица; Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, лица, награжденные орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней; лица, пребывавшие в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизаны гражданской и Великой Отечественной войн, а также другие лица, принимавшие участие

в боевых операциях по защите СССР; работники, длительное время добросовестно проработавшие на одном предприятии, в учреждении, организации.

Длительность времени добросовестной работы на одном предприятии, в учреждении, организации устанавливается: для принятия на учет по месту работы — трудовым коллективом предприятия, учреждения, организации, а по месту жительства — исполнительным комитетом Совета народных депутатов данного населенного пункта совместно с советом профсоюзов, но не может быть менее 15 лет.

В этот период включается также:

1) время, когда работник предприятия, учреждения, организации находился на действительной срочной военной службе либо на выборной должности при условии возвращения после увольнения с военной службы или окончания полномочий по выборной должности на место прежней работы;

2) время работы на другом предприятии, в учреждении, организации в случае их реорганизации, а также перевода работника по распоряжению вышестоящих органов или по решению соответствующих партийных, советских, профсоюзных и других органов на работу на вновь созданное предприятие, в организацию, расположенные в том же населенном пункте.

Таким образом, абз. 1 п. 14 Правил квартирного учета предусматривает два основания принятия на квартирный учет соответствующих лиц: а) проживание в коммунальной квартире (независимо от ее размера, благоустроенности и числа занимаемых комнат) и б) проживание в неблагоустроенной применительно к условиям данного населенного пункта квартире (независимо от ее размера, изолированности и числа комнат). Под коммунальной квартирой обычно понимается квартира, в которой проживает два или более нанимателя. Однако аналогичные жилищные условия могут сложиться и у некоторых других пользователей — членов жилищно-строительного кооператива и граждан, владеющих домом на праве личной собственности (и членов их семей), например вследствие раздела квартиры (дома). При этом следует исходить из положений ч. 1 ст. 33 ЖК УССР. Неблагоустроенным считается недостаточно комфортабельное жилище. Поскольку в разных населенных пунктах уровень благоустройства является различным, вопрос об отнесении конкретной квартиры к числу неблагоустроенных решается исходя из минимума удобств (водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газ, горячее водоснабжение и др.), существующего в большинстве жилых помещений этого населенного пункта.

По решению трудовых коллективов предприятий и организаций в коллективных договорах могут предусматриваться для ра-

бочих и служащих, имеющих право на первоочередное получение жилых помещений, а также новаторов и передовиков производства, добившихся высоких показателей в труде и активно участвующих в общественной жизни, льготные основания признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий при обеспечении жилой площадью по месту работы.

Действующее законодательство не ограничивает круг льготных оснований, которые могут предусматриваться в коллективных договорах. Ими могут быть как основания, содержащиеся в абз. 1 п. 14 Правил квартирного учета, так и другие (например, проживание в изолированной благоустроенной квартире при размере жилья ниже уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте). Но положения коллективного договора не должны противоречить действующему законодательству. Действие коллективного договора ограничено рамками соответствующего предприятия, организации.

Льготные основания признания нуждающимися в улучшении жилищных условий при обеспечении граждан жилыми помещениями в домах колхозов и других сельскохозяйственных кооперативов могут устанавливаться для колхозников, членов других сельскохозяйственных кооперативов, лиц, работающих там по трудовым договорам, и других граждан, которым предоставляются жилые помещения в указанных домах. Решения об этом принимаются общим собранием членов колхозов (других сельскохозяйственных кооперативов) или собранием уполномоченных (ст. 23[1] Основ жилищного законодательства).

Статья 35. **Последствия искусственного ухудшения жилищных условий**

Граждане, искусственно ухудшившие жилищные условия путем обмена занимаемого жилого помещения, его порчи или разрушения, отчуждения пригодного и достаточного по размеру для проживания жилого дома (части дома), а также граждане, у которых нуждаемость в улучшении жилищных условий возникла вследствие изъятия жилого помещения, используемого для извлечения нетрудовых доходов (статья 96), не принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий в течение пяти лет с момента ухудшения жилищных условий.

Не принимаются на учет нуждающиеся в улучшении жилищных условий трудоспособные лица, не занимающиеся общественно полезным трудом.

1. Часть 5 ст. 9 ЖК УССР предусматривает, что жилищные права охраняются законом, за исключением случаев, когда они

осуществляются в противоречии с назначением этих прав или с нарушением прав других граждан либо прав государственных и общественных организаций. Это нашло конкретизацию в ч. 1 ст. 35 ЖК УССР. В ней предусмотрены последствия такого неправомерного поведения граждан, как искусственное ухудшение жилищных условий.

2. В ч. 1 комментируемой статьи приводится перечень способов искусственного ухудшения жилищных условий, влекущих отказ в принятии на квартирный учет. Этот перечень является исчерпывающим.

Первым из них является обмен занимаемого жилого помещения в результате которого (например, при обмене большего помещения на меньшее, отдельной квартиры на коммунальную и т. п.) у гражданина возникла нуждаемость в улучшении жилищных условий. Другим способом является порча или разрушение жилого помещения, если в результате этого помещение, ранее отвечавшее установленным санитарным и техническим требованиям, стало непригодным для проживания. И в том и в другом случае речь может идти о жилых помещениях в домах различных жилищных фондов.

Последний способ—это отчуждение (продажа, дарение и т. п.) жилого дома (его части), принадлежавшего гражданину на праве личной собственности. При этом оговорено, что речь идет о жилом доме, пригодном и достаточном по размеру для проживания. Имеется в виду соответствующее капитальное строение, входящее в жилищный фонд, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, в размере (в расчете на каждого члена семьи) не ниже учетной нормы.

3. Указанные выше последствия наступают лишь тогда, когда в результате совершенных действий произошло соответствующее ухудшение жилищных условий данного лица. Сам по себе факт отчуждения дома, как и обмен или порча жилья, не повлекшие ухудшения жилищных условий, не дают основания для применения ч. 1 ст. 35 ЖК УССР.

В комментируемой норме говорится не только об ухудшении жилищных условий, но и об искусственном характере такого ухудшения. Здесь имеется в виду умысел, то есть сознательные, преднамеренные действия, специально направленные на создание в обход закона права на получение жилья в домах государственного и общественного жилищного фонда.

4. Если наниматель систематически сдает жилую площадь в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов, изолированное жилое помещение (или помещение, которое можно изолировать), сдаваемое в поднаем, может быть изъято в судебном порядке

(ст. 96 ЖК УССР). В результате у нанимателя и членов его семьи может возникнуть нуждаемость в улучшении жилищных условий.

5. В случаях, указанных в ч. 1 ст. 35 ЖК УССР, установленное законодательством право граждан на улучшение жилищных условий временно приостанавливается и не действует в течение 5 лет с момента ухудшения жилищных условий.

6. В соответствии со ст. 60 Конституции СССР и ст. 58 Конституции УССР обязанность каждого способного к труду советского гражданина — добросовестный труд в избранной им области общественно полезной деятельности. Сюда относится прежде всего работа на государственных и общественных (в том числе кооперативных) предприятиях, в учреждениях, организациях, а также деятельность членов творческих союзов в сфере литературы и искусства и др. Общественно полезной признается и осуществляемая в установленном порядке индивидуальная трудовая деятельность граждан по производству товаров, оказанию платных услуг и др. Уклонение от общественно полезного труда признано несовместимым с принципами социалистического общества. Поэтому ч. 2 ст. 35 ЖК УССР предусматривает, что трудоспособные лица, не занимающиеся общественно полезным трудом, не принимаются на квартирный учет. Указанная санкция действует до тех пор, пока эти граждане не прекратят своего антиобщественного поведения.

Ограничение, содержащееся в комментируемой части, не распространяется на лиц, не достигших 18 лет, лиц пенсионного возраста, инвалидов I, II и III групп, граждан, которые, хотя и не признаны инвалидами, но не работают вследствие заболевания, препятствующего их трудовой деятельности, а также на беременных женщин и женщин, имеющих детей в возрасте до 8 лет или занимающихся домашним хозяйством.

Статья 36. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту жительства

Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется, как правило, по месту жительства в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик в случаях и в порядке, устанавливаемых Советом Министров СССР и Советом Министров Украинской ССР, граждане могут быть приняты на учет и не по месту их жительства.

1. Квартирный учет является первой обязательной стадией процесса обеспечения жильем в домах государственного и общественного жилищного фонда. Исключениями являются предусмотренные действующим законодательством случаи предоставления жилья без взятия на учет, независимо от пребывания на учете соответствующих лиц (см. пп. 46, 48, 67 и др. Правил квартирного учета).

Квартирный учет представляет собой официальную регистрацию граждан, которых уполномоченные органы признали нуждающимися в улучшении жилищных условий (см. ст. 34 ЖК УССР и комментарии к ней) и которым они обязались предоставить соответствующее жилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством.

2. В ч. 1 ст. 36 ЖК УССР закреплен территориальный принцип квартирного учета, осуществляемого, как правило, по месту постоянного жительства граждан (см. также ст. 31 ЖК УССР). Признаками постоянного проживания являются, в частности, наличие жилья, тесных семейных, личных, трудовых, административных связей с данным населенным пунктом. Согласно ст. 17 ГК УССР у каждого гражданина может быть лишь одно постоянное место жительства, то, где он в силу сложившихся обстоятельств обосновался и постоянно проживает. Местом жительства несовершеннолетних, не достигших 15 лет, или граждан, находящихся под опекой, признается местожительство их родителей (усыновителей) или опекунов.

Постоянно проживающими считаются также те постоянные жители данного населенного пункта, которые временно в нем отсутствуют, если за ними по закону (ст.ст. 71 и 73 ЖК УССР) сохраняется занимаемое жилое помещение.

Другим условием принятия на квартирный учет, установленным п. 15 Правил квартирного учета, является прописка. Пункт 22 Положения о паспортной системе в СССР, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 28 августа 1974 г. № 677 (СП СССР. 1974. № 19. Ст. 109), предусматривает обязательную прописку граждан по месту жительства.

Облисполкомы, Киевский и Севастопольский горисполкомы и советы профсоюзов вправе устанавливать в качестве условия принятия на учет продолжительность времени постоянного проживания в данном населенном пункте. Граждане, пользующиеся правом первоочередного получения жилых помещений, принимаются на учет при наличии необходимых оснований, независимо от продолжительности проживания в данном населенном пункте.

Лица, временно отсутствующие в данном населенном пункте, за которыми по закону сохраняется жилое помещение, принима-

ются там на учет и в случае, когда потребовалась их выписка с места постоянного жительства при условии, что по месту новой прописки им не было предоставлено в постоянное пользование другое жилое помещение. Изложенное в полной мере распространяется на лиц, связанных по роду занятий с постоянным передвижением, которые, кроме того, принимаются на учет в населенном пункте, где они прописаны в установленном порядке.

3. По месту жительства граждан правомочны вести квартирный учет исполкомы районных, городских, районных в городе, поселковых, сельских Советов народных депутатов. На учет в исполкоме местного Совета принимаются постоянные жители данного населенного пункта как неработающие (пенсионеры, домохозяйки и др.), так и работники предприятий, учреждений, организаций, в том числе осуществляющих квартирный учет по месту работы (см. ст. 37 ЖК УССР). При этом постоянные жители принимаются на учет в исполкоме местного Совета данного населенного пункта независимо от того, работают они в этом же или другом населенном пункте.

4. Из общего правила о населенном пункте, в котором граждане принимаются на квартирный учет, ч. 2 ст. 36 ЖК УССР допускает исключение. Оно заключается в том, что граждане могут быть приняты на учет и не по месту их жительства в случаях и порядке, устанавливаемых Советом Министров СССР и Советом Министров УССР (см. комментарии к ст. 37 ЖК УССР).

Статья 37. Учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту работы

Учет нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию — также и по месту жительства. Наравне с ними принимаются на учет граждане, оставившие работу на этих предприятиях, в учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию.

В случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР, работники медицинских, культурно-просветительных, торговых и других учреждений и организаций, непосредственно обслуживающие трудовой коллектив предприятия, учреждения, организации, и другие лица по их желанию принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий наравне с рабочими и служащими данного предприятия, учреждения, организации.

1. В ч. 1 ст. 37 ЖК УССР устанавливается производственный принцип квартирного учета и определяется круг предприятий, учреждений, организаций, правомочных вести учет своих работников (а также некоторых других лиц, о чем будет сказано ниже). Теперь такой учет осуществляют предприятия, учреждения, организации, имеющие жилищный фонд и ведущие жилищное строительство или принимающие долевое участие в таком строительстве. При этом наличие жилищного фонда рассматривается в широком плане, охватывающем и случаи, когда предприятия, учреждения, организации не имеют на своем балансе домов, но вправе распоряжаться соответствующими жилыми помещениями, заселять их (см., например, ст. 55 ЖК УССР).

2. С введением в действие Основ жилищного законодательства (с 1 января 1982 г.) работники предприятий, учреждений, организаций, ведущих квартирный учет, получили право становиться на учет не только по месту работы, но и в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства. При этом не имеет значения, где гражданин будет раньше принят на учет — по месту работы или в исполкоме местного Совета. Основания и условия принятия на учет в исполкоме как лиц, для которых этот учет является единственным, так и тех, кто вправе состоять или состоит на учете и по месту работы, являются одинаковыми. Одинаковы и их права на получение жилого помещения.

Следует иметь в виду, что в соответствии с п. 11 Правил квартирного учета каждая семья может состоять на квартирном учете по месту работы одного из членов семьи (по их выбору) и в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства.

3. Положения ч. 1 ст. 36 и ч. 1 ст. 37 ЖК УССР в сочетании со ст. 31 ЖК УССР означают, что при ведении квартирного учета по территориальному и производственному принципам ведущим является первый. Поэтому, в частности, общее правило об осуществлении квартирного учета по месту жительства граждан относится к учету не только в исполкоме местного Совета, но и на соответствующем предприятии, в учреждении, организации.

Исходя из этого, указание в ч. 1 ст. 37 об учете «по месту жительства», означает, что определяющим является именно это обстоятельство, а не место дислокации предприятия, учреждения, организации. Место работы может находиться в другом населенном пункте. Однако не проживающий в нем работник не может быть принят на учет в исполкоме местного Совета. Надлежащим местом учета будет исполком того населенного пункта, в котором живет работник.

4. Условия, о которых говорилось в комментарии к ст. 36 ЖК УССР (постоянное проживание и прописка в данном на-

селенном пункте, а в соответствующих случаях — и их продолжительность), являются общими, они необходимы для принятия на квартирный учет не только в исполкоме местного Совета народных депутатов, но и по месту работы.

Следует также иметь в виду, что в новом жилищном законодательстве отсутствует ранее существовавшее дополнительное условие принятия на квартирный учет (на общих основаниях) по месту работы в виде определенной продолжительности работы на данном предприятии, в учреждении, организации.

5. Как отмечается в ч. 2 ст. 36 ЖК УССР, в соответствующих случаях граждане могут быть приняты на учет и не по месту жительства. Об одном из них (принятии на учет по месту работы лица, имеющего постоянное место жительства в другом населенном пункте и связанного по роду занятий с постоянным передвижением) говорилось в комментарии к упомянутой статье ЖК УССР. Другие случаи предусмотрены в п. 16 Правил квартирного учета.

Так, предприятия, учреждения, организации с разрешения облисполкома и совета профсоюзов могут принимать на учет своих работников, проживающих не в том населенном пункте, в котором расположено соответствующее предприятие, учреждение, организация (в пределах одного района), а крупные стройки и строящиеся предприятия, расположенные в малых населенных пунктах,— своих работников, проживающих в других населенных пунктах области. Горисполком вправе разрешить предприятию, учреждению, организации принимать на учет граждан, проживающих в пригородной зоне и проработавших на данном предприятии, в учреждении, организации не менее 10 лет. Что касается граждан, проживающих в городе, а работающих в пригородной зоне, то они принимаются там на учет по месту работы без специального разрешения и независимо от продолжительности работы. Во всех перечисленных случаях нуждаемость граждан в улучшении жилищных условий определяется по месту их постоянного жительства. Учитывая специфику рассматриваемых случаев, в п. 16 Правил квартирного учета не содержится требований о постоянном проживании и прописке этих граждан в населенном пункте, где они принимаются на учет по месту работы. Если же речь идет о принятии их на учет в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства, то здесь необходимо наличие всех условий, предусмотренных п. 15 Правил.

Согласно ст. 23^1 Основ жилищного законодательства члены колхозов, иных сельскохозяйственных кооперативов и другие работники могут в соответствующих случаях приниматься на

квартирный учет для обеспечения жилыми помещениями в домах колхозов и иных сельскохозяйственных кооперативов независимо от постоянного проживания в данном населенном пункте.

6. Граждане, оставившие работу на предприятиях, в учреждениях, организациях, осуществляющих квартирный учет, в связи с уходом на пенсию, принимаются на учет наравне с рабочими и служащими данного предприятия, учреждения, организации. Для применения этого правила ст. 37 ЖК УССР не имеет значения вид получаемой пенсии, не играет также роли группа инвалидности. Важно, чтобы в любом случае работа была оставлена именно в связи с уходом на пенсию, что должно подтверждаться формулировкой записи об увольнении в трудовой книжке, например: «Уволен по собственному желанию в связи с уходом на пенсию, статья 38 КЗоТ УССР». К таким пенсионерам предъявляются те же требования, что и к работающим, они пользуются соответствующими правами и льготами. Эти лица вправе состоять на учете не только по месту бывшей работы, но и в исполкоме местного Совета.

Если после ухода на пенсию бывший работник поступит на работу на другое предприятие (в учреждение, организацию), осуществляющее квартирный учет, то он, как и любой гражданин, может стать на учет по месту новой работы (заново). Но в соответствии со ст. 11 Правил квартирного учета он не вправе продолжать состоять на учете по месту бывшей работы и подлежит снятию там с учета. Следует также иметь в виду, что в этом случае при увольнении с последнего места работы он не сохраняет права остаться там на квартирном учете.

7. В абз. 2 п. 10 Правил квартирного учета реализована отсылочная норма ч. 2 ст. 37 ЖК УССР, согласно которой в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР, работники медицинских, культурно-просветительных, торговых и других учреждений и организаций, непосредственно обслуживающие трудовой коллектив предприятия, учреждения, организации, по их желанию принимаются на квартирный учет наравне с рабочими и служащими данного предприятия, учреждения, организации. Эти работники на обслуживаемом предприятии (в учреждении, организации) состоят в единой очереди на получение жилых помещений с его рабочими и служащими. Лица, прекратившие обслуживание в связи с уходом на пенсию, принимаются на учет на указанном предприятии, в учреждении, организации наравне с работниками.

В ч. 2 ст. 37 ЖК УССР приводится примерный перечень видов учреждений и организаций, работники которых принимаются на учет по месту обслуживания. К их числу относятся также

санатории-профилактории, учебные, детские дошкольные и иные учреждения и организации, занятые исключительно обслуживанием трудового коллектива данного предприятия, учреждения, организации. Рассматриваемое правило не распространяется на тех работников учреждений и организаций, которые обслуживают всех посещающих их граждан, в том числе рабочих и служащих этого предприятия, учреждения, организации.

8. Наряду с перечисленными имеются иные категории работников, чья деятельность тесно связана с предприятиями, учреждениями, организациями, с которыми они не состоят в трудовых отношениях. Указанные работники также принимаются на квартирный учет данными предприятиями, учреждениями, организациями наравне с их работниками в случаях, когда это конкретно предусмотрено законодательством Союза ССР и Украинской ССР. Такой порядок установлен, в частности, в отношении работников Государственной приемки продукции в объединениях и на предприятиях, где созданы такие органы, должностных лиц органов Госгортехнадзора и Госатомэнергонадзора (им предоставляют жилье предприятия и организации, подконтрольные этим органам). Инженерно-педагогические и другие работники профессионально-технических учебных заведений принимаются на учет базовыми предприятиями и стройками. Разумеется, изложенное не лишает таких лиц права быть принятыми на квартирный учет в исполкоме местного Совета народных депутатов.

Статья 38. **Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, устанавливается законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР.

Порядок квартирного учета в узком значении этого термина включает нормы, регламентирующие организационно-процессуальные вопросы учета. Он устанавливается законодательством Союза ССР, ст.ст. 36, 37, 39, 41 и частично 34, 40, 57 ЖК УССР (см. комментарии к этим статьям) и иными актами жилищного законодательства Украинской ССР, главным образом Правилами квартирного учета. В широком значении порядок квартирного учета охватывает все, в том числе материальные нормы учета, например, содержащиеся в ст.ст. 34 и 40 ЖК УССР.

Статья 39. **Порядок принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Граждане принимаются на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий:

по месту жительства — исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при исполнительном комитете;

по месту работы — совместным решением администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета. При этом принимаются во внимание рекомендации трудового коллектива. Решение о принятии граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы утверждается исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов.

1. Для принятия на квартирный учет необходима подача гражданином письменного заявления об этом. Заявление является официальным обращением гражданина в соответствующую инстанцию в целях реализации своего права на улучшение жилищных условий и служит основанием для рассмотрения вопроса о принятии на учет. Аналогичное значение имеет и заявление состоящего в общей очереди гражданина о включении его в список лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений. Заявление наряду с первоначальным заявителем подписывается проживающими совместно с ним членами семьи, имеющими самостоятельное право на получение жилого помещения (ст. 32 ЖК УССР) и желающими вместе стать на учет. Это имеет важное значение для определения действительного волеизъявления указанных лиц. Члены семьи, принятые на учет вместе с первоначальным заявителем, приобретают право на совместное получение жилого помещения.

К заявлению прилагаются: справка с места жительства о составе семьи и прописке (в ней также содержится характеристика жилищных условий заявителя) и справки о том, состоят ли члены семьи на квартирном учете по месту работы (в исполкоме местного Совета). В случаях, предусмотренных пп. 2, 3, 4, 5 ст. 34 ЖК УССР, к заявлению прилагаются также соответственно справка (выписка из решения исполкома местного Совета) о несоответствии жилого помещения установленным санитарным и техническим требованиям, медицинское заключение, копия дого-

вора поднайма жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо договора найма жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива или в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности.

Граждане, принимаемые на учет на льготных основаниях либо пользующиеся правом первоочередного получения жилых помещений (см. комментарии к ст.ст. 34, 45 ЖК УССР), указывают об этом в заявлении и представляют подтверждающие документы.

Жилищные органы не вправе требовать от заявителей представления иных документов, помимо указанных выше, например об отсутствии собственного дома или о том, что данное лицо не производило обмена квартиры и т. п. При необходимости другие документы запрашиваются исполкомом местного Совета или администрацией предприятия, учреждения, организации в бюро технической инвентаризации, бюро по обмену жилыми помещениями и других организациях.

Поданное заявление с приложенными документами сразу же регистрируется в специальной пронумерованной, прошнурованной, подписанной секретарем исполкома местного Совета и скрепленной печатью исполкома книге, которая хранится как документ строгой отчетности.

2. Предварительное рассмотрение заявлений о принятии на квартирный учет в исполкоме местного Совета производится общественной комиссией по жилищным вопросам при исполкоме, а на предприятии, в учреждении, организации — комиссией по жилищно-бытовой работе профсоюзного комитета. Указанные комиссии проверяют жилищные условия граждан и о результатах проверки составляют акт.

Заявления и материалы проверки жилищных условий граждан рассматриваются на заседании соответствующей комиссии, которая вносит свои предложения исполкому местного Совета народных депутатов или администрации предприятия, учреждения, организации (органу кооперативной или другой общественной организации) и профсоюзному комитету. Эти предложения носят характер рекомендаций, но участие комиссии в рассмотрении заявления является обязательным.

На заседании комиссии при необходимости (чаще всего когда возникает вопрос об отсутствии у заявителя соответствующего права или когда имеется необходимость уточнить у него некоторые обстоятельства) приглашается заявитель. Исходя из принципа гласности, он вправе присутствовать и выступить на заседании комиссии независимо от приглашения.

3. В комментируемой статье перечисляются органы, правомочные выносить решения относительно принятия граждан на квартирный учет. По месту жительства граждане принимаются на учет решением исполкома районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов как коллегиального исполнительно-распорядительного органа Совета. На предприятиях, в учреждениях, организациях выносится совместное решение администрации и профсоюзного комитета. Если местом работы гражданина является кооперативная или другая общественная организация, то решение принимается коллегиальным органом этой организации (а не ее администрацией) и профсоюзным комитетом. Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство от общего состава исполкома (представитель администрации и большинство профсоюзного комитета; большинство членов органа общественной организации и большинство профсоюзного комитета).

В абз. 3 комментируемой статьи говорится также о том, что при взятии на квартирный учет по месту работы принимаются во внимание рекомендации трудового коллектива. При этом в соответствии со ст. 4 Конституции СССР, ст. 4 Конституции УССР, ст.ст. 1 и 4 Закона СССР от 17 июля 1983 года «О трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, учреждениями, организациями» имеется в виду, что и рекомендации трудового коллектива, и совместное решение администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета должны отвечать действующему законодательству, в данном случае — жилищному.

4. Для разрешения заявления о принятии на квартирный учет установлен месячный срок. Он исчисляется с момента подачи гражданином всех документов, обязанность представления которых лежит на заявителе (см. об этом выше), и до вынесения исполкомом местного Совета или администрацией предприятия, учреждения, организации (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом решения о взятии на квартирный учет или об отказе в этом.

5. В соответствии с последним абзацем п. 20 Правил квартирного учета, если на рассмотрение исполкома местного Совета или администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета будет внесено предложение об отказе в принятии на учет, на заседание указанных органов приглашается заявитель.

6. В решении о принятии на учет указывается дата и основание для принятия на учет, состав семьи заявителя, вид очередности предоставления жилых помещений (общая очередь, в пер-

вую очередь), а при отказе — основание отказа со ссылкой на соответствующую норму права.

7. Жилищным законодательством и законами о местных Советах на исполкомы Советов возложен контроль за состоянием квартирного учета на предприятиях, в учреждениях, организациях. Одной из форм осуществления такого контроля является проверка исполкомами правильности и законности решений о принятии граждан на квартирный учет по месту работы.

Поэтому все предприятия, учреждения, организации независимо от их ведомственной принадлежности и от того, являются ли они государственными или общественными, должны представлять свои положительные решения на утверждение в исполком районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов, на территории которого они находятся. Отказ же в принятии на учет не требует утверждения исполкома, он рассматривается исполкомом в случае подачи жалобы согласно ч. 2 ст. 57 ЖК УССР.

Указание на необходимость утверждения исполкомом местного Совета совместного решения администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета означает, что такое решение приобретает юридическую силу только после его санкционирования исполкомом. Без него решение не действует, и гражданин считается не состоящим на учете.

8. О принятом решении исполком местного Совета или администрация предприятия, учреждения, организации направляет заявителю письменный ответ с сообщением соответственно даты принятия на учет, вида и номера очереди либо основания отказа в удовлетворении заявителя со ссылкой на закон.

9. Граждане считаются принятыми на квартирный учет: в исполкоме местного Совета народных депутатов — со дня вынесения решения исполкома, по месту работы — со дня вынесения совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, утвержденного исполкомом местного Совета. Следует подчеркнуть, что в последнем случае датой принятия на учет будет считаться не день утверждения, а день вынесения совместного решения. День принятия гражданина на учет определяет его место в очереди на получение жилых помещений. При одновременном рассмотрении заявлений нескольких лиц их очередность на получение жилых помещений определяется по дате подачи ими заявления с необходимыми документами. Если в один день подали заявления несколько лиц, их очередность определяется при принятии решения с учетом жилищных условий, состояния здоровья, трудовой и общественной деятельности.

10. Изложенные выше правила относятся и к решению вопросов о включении граждан в списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений.

Статья 40. **Пребывание граждан на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий. Снятие с учета**

Граждане состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий до получения жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных частью второй настоящей статьи.

Граждане снимаются с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий в случаях:

1) улучшения жилищных условий, в результате которого отпали основания для предоставления другого жилого помещения;

2) выезда на постоянное место жительства в другой населенный пункт;

3) прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией лица, состоящего на учете по месту работы, кроме случаев, предусмотренных законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР;

4) осуждения к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке или высылке;

5) представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для принятия на учет, либо неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии на учет.

В случае смерти гражданина, состоявшего на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, за членами его семьи сохраняется право дальнейшего пребывания на учете. Такое же право сохраняется за членами семьи гражданина, состоявшего на учете в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов и снятого с учета по основаниям, указанным в пунктах 2 и 4 настоящей статьи.

Снятие с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий производится органами, вынесшими или утвердившими решение о принятии гражданина на учет.

О снятии с учета нуждающихся в улучшении жилищных условий граждане уведомляются в письменной форме с указанием оснований снятия с учета.

1. Поскольку принятие на квартирный учет преследует цель обеспечить гражданам реализацию права на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, положения ч. 1 комментиру-

емой статьи направлены против необоснованного лишения граждан этого права, предусматривают пребывание их на учете до тех пор, пока они не реализуют его, то есть до получения жилого помещения.

Вместе с тем бывают случаи, когда граждане утрачивают право на получение жилого помещения. Поэтому комментируемая статья содержит перечень оснований для снятия с квартирного учета.

2. Первым основанием для снятия с квартирного учета (как в исполкоме местного Совета, так и по месту работы) является улучшение жилищных условий очередника, но не всякое, а лишь такое, в результате которого отпали основания для предоставления другого жилого помещения. Это происходит в случае, когда жилищные условия гражданина стали аналогичны тем, которые возникают при получении соответствующего жилого помещения.

Исходя из ч. 1 ст. 48 ЖК УССР и абз. 1 п. 53 Правил квартирного учета размер предоставляемого жилья не может быть ниже уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте. Поэтому не подлежит снятию с квартирного учета гражданин, у которого после происшедшего улучшения жилищных условий размер жилой площади в расчете на каждого члена семьи не достиг упомянутого выше уровня. В ст. 50 ЖК УССР и пп. 51—52 Правил квартирного учета перечисляются другие требования, предъявляемые к жилым помещениям. Поэтому граждане признаются утратившими право на получение жилого помещения и снимаются с учета, если их жилищные условия стали полностью отвечать также требованиям, содержащимся в ст. 50 ЖК УССР и пп. 51—52 Правил квартирного учета.

При этом больные, которые по состоянию здоровья не могут проживать в коммунальной квартире (п. 3 ст. 34 ЖК УССР), и лица, указанные в абз. 1 п. 14 Правил квартирного учета (см. комментарии к ст. 34 ЖК УССР), могут быть сняты с квартирного учета только в том случае, если они проживают в изолированной квартире.

3. Поскольку необходимым условием принятия на квартирный учет является постоянное проживание гражданина в данном населенном пункте, то выезд на постоянное место жительства в другой населенный пункт влечет снятие его с учета. Отпадают основания для предоставления жилья (а, следовательно, и для пребывания на учете) в данном населенном пункте и в случае, когда выезд из него первоначально носил временный характер, но впоследствии изменился в связи с утратой гражданином права на занимаемое жилое помещение, что, в свою очередь, повлекло утрату других связей с этим населенным пунктом.

4. Если пребывание на квартирном учете в исполкоме местного Совета связано с проживанием в данном населенном пункте, то пребывание на учете на предприятии, в учреждении, организации связано прежде всего с наличием у очередника соответствующих трудовых отношений (отношений обслуживания). Поскольку предоставление ведомственного жилья имеет строго целевой характер, прекращение таких отношений по общему правилу влечет снятие гражданина с учета на предприятии, в учреждении, организации.

В п. 3 ст. 40 ЖК УССР говорится также о предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР случаях, когда прекращение трудовых отношений не влечет снятия с учета. Это относится, в частности, к случаям перевода молодых рабочих и служащих, с их согласия, на другое предприятие, в организацию для выполнения работ, связанных с проектированием и строительством молодежных жилых комплексов, на период их сооружения. До получения жилого помещения в молодежном жилом комплексе за указанными лицами сохранено право состоять на квартирном учете по прежнему месту работы при условии возвращения их на эту работу (п. 1 постановления Совета Министров СССР от 12 июня 1986 г. № 690 «О некоторых вопросах, связанных с проектированием и строительством молодежных жилых комплексов» — СП СССР. 1986. № 25. Ст. 142). В соответствии с абз. 3 п. 15 постановления ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 22 декабря 1987 г. № 1457 «Об обеспечении эффективной занятости населения, совершенствовании системы трудоустройства и усилении социальных гарантий для трудящихся» (СП СССР. 1988. № 5. Ст. 13) в отдельных случаях по инициативе администрации и профсоюзного комитета и с согласия совета трудового коллектива высвобождаемые работники могут быть оставлены на квартирном учете по прежнему месту работы.

Что касается законодательства Украинской ССР, то право гражданина состоять на учете по месту прежней работы в соответствии с п. 29 Правил квартирного учета сохраняется в случаях:

1) ухода на пенсию;

2) призыва на действительную срочную военную службу, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет;

3) направления предприятием, организацией на учебу;

4) если на том же предприятии, в учреждении, организации работает член его семьи, состоящий вместе с ним на учете. Время пребывания данной семьи на учете сохраняется в пределах

времени работы на данном предприятии, в учреждении, организации этого члена семьи.

5. Лица, осужденные к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке или высылке, снимаются с учета в исполкоме местного Совета после вступления приговора суда в законную силу. Что касается учета по месту работы, то здесь основанием для снятия с учета является прекращение трудовых отношений. А это возможно, в частности: при вступлении в законную силу приговора суда, которым рабочий или служащий осуждается к лишению свободы (независимо от срока), исправительным работам не по месту работы либо к иному наказанию, исключающему возможность продолжения данной работы (п. 7 ст. 36 Кодекса законов о труде УССР).

6. Снятие с квартирного учета (как в исполкоме местного Совета, так и по месту работы) производится также в случае, если основанием для принятия на учет послужили не соответствующие действительности сведения. Имеются в виду не всякие сведения, а лишь такие, которые касаются существенных обстоятельств и были решающими при взятии на учет, например, относительно численности семьи, размера и пригодности для проживания занимаемой жилой площади, ее изолированности или благоустроенности, состояния здоровья граждан, продолжительности их проживания в данном населенном пункте и т. п. При этом не имеет значения, явились ли неправильные сведения результатом ошибки или намеренного искажения, есть ли в этом вина заявителя или нет.

Основанием для снятия с квартирного учета является и случай, когда при отсутствии необходимых для этого оснований и условий гражданин был принят на учет вследствие неправомерных действий должностного лица (которое, например, неправильно освещало фактические обстоятельства при рассмотрении его заявлений).

7. Снятие с квартирного учета возможно лишь в случаях, предусмотренных комментируемой статьей либо вытекающих из ЖК УССР и Правил квартирного учета. Поэтому неправомерным является снятие с квартирного учета, например, по мотивам зачисления гражданина на учет желающих купить незаселенную квартиру в доме государственного или общественного жилищного фонда либо на кооперативный учет или его приема в жилищно-строительный кооператив (до вселения в соответствующую квартиру), безосновательного отказа от предоставленного жилого помещения, отвода очереднику земельного участка под индивидуальное жилищное строительство и др.

8. Согласно ч. 3 ст. 40 ЖК УССР сохраняется право дальнейшего пребывания на учете за членами семьи гражданина, со-

стоявшего с этими членами семьи на учете в исполкоме местного Совета и снятого с учета по мотивам выезда на постоянное место жительства в другой населенный пункт, либо его осуждения к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке и высылке.

Кроме того, сохраняют право дальнейшего пребывания на учете (как в исполкоме местного Совета, так и на соответствующем предприятии, в учреждении, организации) члены семьи умершего, которые находились вместе с ним на учете. При этом за членами семьи умершего, состоявшими с ним на учете по месту работы, право пребывания на учете сохраняется независимо от того, работает ли кто либо из них на том же предприятии, в учреждении, организации. Сохраняется и время пребывания на учете (прежнее место в очереди).

9. Содержащиеся в ст. 40 ЖК УССР и п. 29 Правил квартирного учета указания о сохранении права пребывания на учете следует понимать так, что прекращение трудовых отношений в предусмотренных случаях, смерть, выезд или осуждение заявителя сами по себе не являются основанием для снятия с учета членов его семьи. Но это отнюдь не означает, что их вообще нельзя снять с учета по основаниям, предусмотренным законодательством, в частности в связи с происшедшим улучшением жилищных условий (п. 1 ст. 40 ЖК УССР).

10. Согласно п. 27 Правил квартирного учета граждане, необоснованно включенные в списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений или утратившие данное право, исключаются из этих списков. При этом они остаются в общей очереди, занимая там прежнее место, определенное в соответствии с п. 22 Правил квартирного учета (кроме случаев, когда указанные граждане утратили также право пребывания на квартирном учете).

11. Снятие с квартирного учета (изложенное относится также к исключению из списков лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений) производится не только органами, вынесшими решение о принятии гражданина на учет (включении его в указанные списки), но и органами, утвердившими такое решение. Имеются в виду исполкомы местных Советов (абз. 3 ст. 39 ЖК УССР), которые, таким образом, решают соответствующие вопросы не только в отношении своих очередников, но и очередников расположенных на территории данного Совета предприятий, учреждений, организаций.

Вопросы снятия с квартирного учета и исключения из списков первоочередников предварительно рассматриваются соответствующей общественной комиссией (см. комментарии к ст. 39 ЖК УССР), а затем вносятся на рассмотрение исполкома местного

Совета или на совместное рассмотрение администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета. На заседание этих органов обязательно приглашаются заинтересованные лица (п. 28 Правил квартирного учета).

Лицу, снятому с учета (исключенному из списков первоочередников), в 15-дневный срок направляется письменное сообщение об этом с приведением мотивов, положенных в основу решения. Это делается и тогда, когда лицо присутствовало при его вынесении.

Решение администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета о снятии с учета (исключении из списков первоочередников) не требует утверждения исполкома местного Совета, оно может быть обжаловано в исполком в соответствии со ст. 57 ЖК УССР.

Статья 41. **Контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Контроль за состоянием учета на предприятиях, в учреждениях, организациях граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, осуществляется исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов и соответствующими органами профессиональных союзов.

1. Согласно ст. 30 ЖК УССР Советы народных депутатов и их исполнительные и распорядительные органы осуществляют государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда. Частью такого контроля является контроль исполкомов местных Советов за состоянием квартирного учета на предприятиях, в учреждениях, организациях. Что касается органов профессиональных союзов, то они осуществляют общественный контроль в данной сфере. В целом новое жилищное законодательство предусматривает широкие контрольные функции указанных органов. Так, исполкомы местных Советов осуществляют контрольные функции при рассмотрении вопросов об утверждении совместных решений администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о принятии гражданина на учет по месту работы (ст. 39 ЖК УССР), при рассмотрении жалоб на совместные решения администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий (ст. 57 ЖК УССР).

Можно также указать на то, что в соответствии с установленным порядком книга учета лиц, состоящих в очереди на полу-

чение жилых помещений (в том числе по месту работы), должна быть пронумерована, прошнурована, подписана секретарем исполкома местного Совета и скреплена печатью исполкома. Контроль профсоюзных комитетов осуществляется, в частности, при принятии решений о взятии граждан на учет и снятии их с учета по месту работы (ст. 39, 40 ЖК УССР). Совместный контроль исполкомов местных Советов и советов профсоюзов проявляется в утверждении ими перечней предприятий, учреждений, организаций, ведущих учет своих работников, нуждающихся в улучшении жилищных условий, даче разрешений на принятие на учет по месту работы лиц, проживающих в другом населенном пункте, и др.

2. Наряду с указанными выше профсоюзными органами общественный контроль за состоянием учета на предприятиях, в учреждениях, организациях ведут и другие.

Так, на предприятиях, в учреждениях, организациях профсоюзные, цеховые комитеты (профбюро) создают комиссии по жилищно-бытовой работе, которые, в частности, обследуют жилищные условия работников, участвуют в решении вопросов, связанных с квартирным учетом, контролируют ведение администрацией учетной документации. В целях усиления влияния отраслевых комитетов профсоюзов на решение задач, связанных с осуществлением полномочий трудовых коллективов в улучшении социально-культурных и жилищно-бытовых условий трудящихся, при республиканских, областных, городских, районных и других приравненных к ним комитетах профсоюзов создаются инспекции общественного контроля. Одной из основных задач инспекции является оказание помощи профсоюзным комитетам предприятий, учреждений, организаций в осуществлении действенного общественного контроля за распределением жилья. Инспекция проверяет состояние общественного контроля в профсоюзных организациях, работу комиссий по жилищно-бытовой работе профсоюзного комитета и вносит предложения, направленные на повышение их действенности.

Инспекции общественного контроля созданы также при областных (Киевском городском) советах профсоюзов. Инспекция создает рабочие группы по организации контроля по основным вопросам своей деятельности, в частности за соблюдением законности в учете и распределении жилья. Она систематически проверяет состояние общественного контроля в обкомах, горкомах, райкомах профсоюзов, первичных профсоюзных организациях, работу комиссий по жилищно-бытовой работе профкомов и принимает меры, направленные на активизацию и повышение эффективности их деятельности.

Инспекция общественного (рабочего) контроля существует и в Укрсовпрофе. Ее внимание сосредоточено на основных вопросах, связанных с решением жилищной проблемы. Инспекция Укрсовпрофа руководит работой инспекций, комиссий и групп общественного контроля советов и комитетов профсоюза республики, оказывает им помощь в организации действенного общественного контроля за соблюдением законности в учете и распределении жилья, систематически проверяет состояние общественного контроля в советах и комитетах профсоюзов и т. п.

Президиум ВЦСПС обязал также правовых инспекторов труда проверять соблюдение положений о порядке учета и распределения жилой площади на предприятиях, в учреждениях, организациях (одновременно с проверкой соблюдения законодательства о труде).

Статья 42. **Предоставление жилых помещений гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий**

Жилые помещения предоставляются только гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, кроме случаев, предусмотренных статьей 46, частями первой и второй статьи 54, частью первой статьи 90, частью шестой статьи 101, статьями 102, 110, частью первой статьи 114 настоящего Кодекса, а также других случаев, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

1. Содержащееся в настоящей статье правило применяется при обеспечении жильем как в домах жилищного фонда местных Советов, так и в домах ведомственного жилищного фонда, в том числе и построенных за счет собственных средств предприятий и организаций, а также в домах общественного жилищного фонда.

В соответствии с Правилами квартирного учета (п. 37) жилые помещения гражданам предоставляются по месту пребывания их на квартирном учете, за исключением случаев предоставления жилых помещений предприятиями, учреждениями, организациями, не ведущими квартирный учет, своим работникам, состоящим на учете в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства. В этих случаях обеспечение граждан жильем производится согласно контрольному списку, который ведется по месту их работы. Причем этот порядок применяется при условии, что гражданин проживает в том населенном пункте, в котором расположено соответствующее предприятие, учреждение, организация. Если же гражданин состоит на квартирном учете в исполкоме Совета народных депутатов населенного пункта при-

городной зоны — по месту своего жительства, а работает на предприятии, в учреждении, организации, находящейся в городе, он не подлежит включению в контрольный список и, следовательно, не может получить жилое помещение по месту работы.

Из комментируемого правила о предоставлении жилых помещений только состоящим на квартирном учете гражданам законодательством предусмотрены отдельные исключения.

2. Лицам, названным в ст. 46 ЖК УССР, не имеющим в данном населенном пункте жилого помещения либо лишившимся его в силу определенных причин, жилые помещения предоставляются вне очереди, в соответствии с отдельным списком. На основании постановления Совета Министров СССР от 15 июля 1981 г. № 677 «О гарантиях и компенсациях при переезде на работу в другую местность» (СП СССР. 1981. № 21. Ст. 123) также во внеочередном порядке, без взятия на квартирный учет, возможно предоставление жилых помещений работникам, которые переехали в связи с переводом их на работу в другую местность, если это предусмотрено условиями трудового договора.

Освободившееся в квартире, в которой проживает два и более нанимателя, жилое помещение с соблюдением требований ст. 54 ЖК УССР предоставляется нанимателю, проживающему в этой квартире, независимо от его пребывания на квартирном учете. Жилое помещение меньшего размера взамен занимаемого в соответствии с ч. 1 ст. 90 ЖК УССР может быть предоставлено нанимателю, имеющему излишнюю жилую площадь, по его требованию.

3. Целесообразность, а то и необходимость в предоставлении гражданам независимо от их пребывания на квартирном учете, другого жилого помещения нередко возникает в связи с капитальным ремонтом жилого дома.

В соответствии с ч. 6 ст. 101 ЖК УССР вместо предоставления жилого помещения на время проведения капитального ремонта дома нанимателю и членам его семьи с их согласия и согласия наймодателя может быть предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение. Такое помещение предоставляется нанимателю и членам его семьи также на основании ст. 102 названного Кодекса, если ранее занимаемое ими помещение в результате капитального ремонта не может быть сохранено или оно существенно увеличится и у нанимателя образуются излишки жилой площади, либо оно существенно уменьшится.

4. Другое благоустроенное жилое помещение гражданам (в том числе и не состоящим на квартирном учете) предоставляется также при выселении их из домов государственного и общественного жилищного фонда по основаниям, предусмотренным

ч. 1 ст. 110 ЖК УССР. Этими основаниями являются случаи, когда дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, а также если дом (жилое помещение) грозит обвалом либо подлежит переоборудованию в нежилой. Кроме того, в соответствии с ч. 2 этой же статьи Кодекса другое благоустроенное жилое помещение предоставляется офицерам, прапорщикам и мичманам, военнослужащим сверхсрочной службы Вооруженных Сил СССР и приравненным к ним лицам, уволенным с действительной военной службы в отставку или в запас, при выселении их из занимаемых жилых помещений в военных городках. С предоставлением благоустроенного жилого помещения выселяются из военных городков и другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами СССР.

5. Наряду с предоставлением гражданам, не состоящим на квартирном учете, другого благоустроенного жилого помещения закон предусматривает случаи предоставления таким гражданам другого жилого помещения (не обязательно благоустроенного).

Согласно ч. 1 ст. 114 ЖК УССР другое жилое помещение предоставляется при выселении рабочим и служащим, прекратившим трудовые отношения с предприятиями, учреждениями, организациями важнейших отраслей народного хозяйства, предоставившими жилое помещение, в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления. Такое же помещение предоставляется гражданам, получившим жилые помещения в домах колхозов, в случаях, когда они выселяются в связи с исключением из членов колхоза или выбытием из колхоза по собственному желанию.

Независимо от пребывания на квартирном учете на основании ст. 125 и ч. 3 ст. 132 ЖК УССР другое жилое помещение предоставляется гражданам при выселении их из служебных жилых помещений и общежитий.

6. В случаях, предусмотренных ст. 117 ЖК УССР, независимо от пребывания на квартирном учете, гражданам, выселяемым в связи с признанием ордера недействительным, при невозможности возврата помещения, которым они пользовались ранее, предоставляется другое жилое помещение.

7. При сносе находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд в соответствии со ст. 171 ЖК УССР указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного и общественного жилищного фонда.

8. Предоставление жилого помещения независимо от пребывания на квартирном учете может иметь место также на основании отдельных решений Совета Министров СССР и Совета Министров УССР. Такие решения принимаются лишь в порядке исключения, когда это вызывается необходимостью стимулирования развития тех или иных отраслей народного хозяйства, обеспечения кадрами важнейших предприятий, расширения зон санитарной охраны курортов и т. д. (см., например, постановление Совета Министров УССР от 9 ноября 1981 г. № 548 «О границах округов и зон санитарной охраны курортов Трускавец во Львовской области и Евпатория в Крымской области» — СП УССР. 1981. № 11. Ст. 87).

Статья 43. **Очередность предоставления гражданам жилых помещений**

Гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилые помещения предоставляются в порядке очередности.

Порядок определения очередности предоставления гражданам жилых помещений устанавливается законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР.

Из числа граждан, принятых на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, составляются списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений.

Очередность предоставления жилых помещений определяется по времени принятия на учет (включения в списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений).

Законодательством Украинской ССР отдельным категориям граждан, состоящих в общей очереди, может быть предоставлено преимущество в сроках получения жилых помещений в пределах календарного года принятия на учет.

1. Предусмотренное настоящей статьей правило об очередности предоставления жилых помещений является одним из важнейших, поскольку оно исключает субъективный подход при обеспечении жильем.

Принцип очередности не означает, что степень нуждаемости в улучшении жилищных условий, заслуги перед государством, отношение к труду и другие обстоятельства не влияют на сроки получения гражданами жилых помещений. Именно с учетом этих обстоятельств законодательство наряду с обеспечением жилыми помещениями в порядке общей очереди предусматривает также предоставление их в первую очередь (ст. 45 ЖК УССР). Для

некоторых лиц предусмотрено преимущество в сроках получения жилых помещений в пределах очередности календарного года принятия этих лиц на квартирный учет (см. ниже комментарии к настоящей статье). Администрации и профсоюзному комитету предприятия, учреждения, организации с согласия совета трудового коллектива разрешается вне очереди выделять жилье отдельным высококвалифицированным специалистам и другим работникам с учетом их трудового вклада (ч. 2. ст. 21 ЖК УССР в редакции Указа Президиума Верховного Совета УССР от 12 мая 1986 г., п. 39 Правил квартирного учета).

2. Как указывалось в комментарии к ст. 39, граждане, принятые на квартирный учет, заносятся в книгу учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений. Из числа указанных граждан составляются списки тех, кто пользуется правом первоочередного получения жилых помещений (список первоочередников).

Лица, имеющие право первоочередного получения жилых помещений на момент принятия их на квартирный учет, перечисляются в указанном списке в той последовательности, в какой они взяты на учет. В случае, если это право возникло позднее (или документы в его обоснование были представлены позднее), место данного лица в таком списке определяется не датой взятия на учет и включения в общую очередь, а датой принятия исполкомом местного Совета народных депутатов либо администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом решения о включении в упомянутый список.

3. Согласно ч. 4 комментируемой статьи гражданам, не пользующимся льготами в отношении очередности получения жилых помещений, эти помещения предоставляются в той последовательности, в какой они были приняты на квартирный учет. Тем, кто имеет право на первоочередное получение жилых помещений, они предоставляются согласно указанному выше списку исходя из времени включения в него. Этим обеспечивается соблюдение принципа очередности предоставления жилых помещений также и между гражданами, которые имеют равное право на льготы.

Поскольку при предоставлении жилья согласно списку первоочередников определяющим является время включения в этот список (а не время принятия на квартирный учет), возможны ситуации, когда у гражданина, включенного в указанный список, право на получение жилого помещения в порядке общей очереди наступит раньше, чем согласно списку. Разумеется, в таких случаях гражданину, если это отвечает его интересам, не может быть отказано в предоставлении жилого помещения в порядке общей очереди.

4. Гражданам, состоящим на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации и в исполкоме местного Совета народных депутатов, жилые помещения предоставляются там, где раньше наступила очередность на их получение. Органы, предоставившие жилые помещения, сообщают об этом по другому месту пребывания граждан на учете.

5. В соответствии с п. 50 Правил квартирного учета преимуществом в сроках получения жилых помещений по месту работы в пределах очередности календарного года принятия на квартирный учет пользуются состоящие в общей очереди работники, не менее 15 лет добросовестно проработавшие на одном предприятии, в учреждении, организации, передовики и новаторы производства. Таким же преимуществом при предоставлении жилых помещений по месту работы и по месту жительства пользуются лучшие народные дружинники.

Как следует из приведенной нормы, преимуществом в сроках получения жилых помещений пользуются граждане, состоящие в общей очереди. Это преимущество заключается в том, что гражданам, имеющим право на него, жилые помещения предоставляются раньше, чем другим гражданам, принятым на квартирный учет в одном с ними календарном году и состоящим вместе с ними в общей очереди.

Из числа граждан, пользующихся указанным преимуществом, одним оно предоставляется только по месту работы, другим — по месту работы и по месту жительства.

Так, преимуществом в сроках получения жилого помещения по месту работы пользуются работники, не менее 15 лет проработавшие именно на том предприятии, в учреждении, организации, где они состоят на квартирном учете. Это право за ними сохраняется и в случае перехода на пенсию. Указанное преимущество предоставляется не только исходя из продолжительности стажа работы, но и при условии добросовестного отношения работника к труду. Лицам, нарушающим трудовую дисциплину, систематически не выполняющим норм выработки и т. д., в праве на льготу должно быть отказано.

Наравне с работниками, не менее 15 лет добросовестно проработавшими на данном предприятии, в учреждении, организации, преимуществом в сроках получения жилого помещения по месту работы пользуются передовики и новаторы производства. Однако в отличие от указанных работников право на льготу у них возникает независимо от продолжительности срока работы.

Основанием для предоставления преимущества в сроках получения жилого помещения как по месту работы, так и по месту жительства наиболее отличившимся народным дружинникам служат мотивированные ходатайства штабов (командиров) дружин,

согласованные с районным, городским штабом народных дружин. При этом учитываются количество и продолжительность выхода дружинника на дежурство, конкретные результаты его работы по борьбе с правонарушениями, а также трудовые показатели и личное поведение (см. постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 мая 1974 г. № 379 «О дальнейшем совершенствовании деятельности добровольных народных дружин по охране общественного порядка» — СП СССР. 1974. № 12. Ст. 67).

Статья 44. Перенесение очередности на получение жилых помещений

Гражданину, состоящему на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы, очередность на получение жилого помещения может быть перенесена на год, если в течение предшествующего года за систематическое нарушение трудовой дисциплины, пьянство, хулиганство, хищение государственного или общественного имущества к нему применялись меры дисциплинарного или общественного воздействия, либо меры административного взыскания или уголовного наказания, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 статьи 40 настоящего Кодекса.

Очередность может быть перенесена и в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Решение о перенесении очередности принимается органами, вынесшими решение о принятии гражданина на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий.

1. Перенесение очередности на получение жилого помещения является дополнительной мерой воздействия к злостным нарушителям трудовой дисциплины, пьяницам, хулиганам, расхитителям государственного и общественного имущества. Эта мера распространяется на граждан, состоящих на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации по месту работы.

Вопрос о перенесении очередности на получение жилого помещения в отношении нарушителей трудовой дисциплины вправе ставить трудовой коллектив (ст. 9 Закона СССР о трудовых коллективах), а в случаях, предусмотренных законом,— также товарищеский суд. За систематическое нарушение трудовой дисциплины эта мера применяется, если в течение предшествующего года виновные лица привлекались к дисциплинарной ответственности, то есть на них накладывались предусмотренные трудовым законодательством дисциплинарные взыскания, либо к ним применялись меры общественного воздействия. В случае применения

в качестве меры дисциплинарного взыскания увольнения вместо нормы ч. 1 комментируемой статьи, предусматривающей перенесение очередности, применяется положение п. 3 ст. 40 ЖК УССР в соответствии с которым уволенный работник подлежит снятию с квартирного учета.

За хулиганство и пьянство очередность может быть перенесена лицам, в течение предшествующего года привлекавшимся к уголовной ответственности, если избранная мера наказания не была связана с лишением свободы, или к административной ответственности, а также к лицам, в отношении которых в течение указанного года применялись меры общественного воздействия.

В соответствии со ст. 31 Указа Президиума Верховного Совета УССР от 20 мая 1985 г. «О мерах по усилению борьбы против пьянства и алкоголизма, искоренению самогоноварения» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1985. № 23. Ст. 544) перенесение очередности в качестве дополнительной меры воздействия возможно не только в отношении лиц, распивающих спиртные напитки в общественнных местах либо на работе, появляющихся в указанных местах в пьяном виде и т. п., но и мастеров, начальников цехов и других руководителей, скрывших случаи распития спиртных напитков на производстве подчиненными им работниками либо появления этих работников на работе в нетрезвом виде и т. д. Условием перенесения очередности этим лицам является применение к ним ранее за эти же правонарушения мер административного взыскания.

Лицам, совершившим хищение государственного или общественного имущества, очередность переносится тогда, когда в течение предшествующего года к ним за это применялись меры административной или уголовной ответственности (если назначенная мера наказания не была связана с лишением свободы) либо меры общественного воздействия.

Лица, привлеченные к уголовной ответственности за хулиганство либо за хищение государственного или общественного имущества, которым избрана мера наказания, связанная с лишением свободы на срок свыше шести месяцев или высылкой, на основании п. 4 ст. 40 ЖК УССР подлежат снятию с квартирного учета.

Перенесение очередности за такие правонарушения и антиобщественные поступки, как пьянство, хулиганство, хищение государственного или общественного имущества допускается и при однократном привлечении виновных к предусмотренной законом ответственности.

Следует отметить, что и при наличии предусмотренных комментируемой статьей оснований органы, уполномоченные принимать решения о перенесении очередности на получение жилого

помещения, могут не воспользоваться этим правом, если сочтут, что другие, ранее принятые меры, являются достаточными.

2. В соответствии с ч. 2 комментируемой статьи и Правилами квартирного учета (п. 43) перенесение очередности на получение жилого помещения на год может быть применено также и к гражданину, безосновательно отказавшемуся от предоставленного жилого помещения, отвечающего установленным требованиям и размеру. По этому основанию очередность переносится гражданам, состоящим на квартирном учете как по месту работы, так и по месту жительства. При этом не имеет значения, отказалось ли от получения жилого помещения лицо, непосредственно подававшее заявление о взятии на квартирный учет, или кто-либо из членов его семьи, состоящих на квартирном учете вместе с ним.

Безосновательным считается отказ от получения жилого помещения по мотиву отдаленности его расположения от центра города, размещения на менее удобном этаже, отсутствия балкона, ориентации на те или иные стороны света и т. п. Признается безосновательным и отказ от получения благоустроенного жилого помещения из числа освободившихся, если оно отвечает установленным требованиям и размеру. Однако в таком помещении (до его предоставления) должен быть произведен необходимый ремонт.

Иногда граждане ввиду предстоящего увеличения семьи, связанного со вступлением в брак, рождением ребенка и т. п., от получения жилого помещения в данный момент отказываются. На такие случаи правило о перенесении очередности не должно распространяться. На практике могут встретиться и другие уважительные причины отказа от получения жилого помещения. Поэтому вопрос о перенесении очередности надлежит решать в каждом случае отдельно, с учетом конкретных обстоятельств.

Гражданам, безосновательно отказывающимся от предоставляемых им жилых помещений, очередность переносится столько раз, сколько будут иметь место такие отказы. Снятие с квартирного учета в связи с неоднократными безосновательными отказами от получения жилого помещения законодательством не предусмотрено.

3. Решение о перенесении очередности на получение жилого помещения принимается теми же органами, которые вынесли решение о принятии гражданина на квартирный учет (см. ст. 39 настоящего Кодекса).

При рассмотрении вопроса о перенесении очередности на заседании исполкома местного Совета народных депутатов либо соответственно на совместном заседании администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета мо-

гут присутствовать заинтересованные лица. При перенесении очередности гражданам, состоящим на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации, большое значение имеет мнение трудового коллектива. В соответствии с Правилами квартирного учета (п. 43) о перенесении очередности граждане уведомляются в письменной форме в 15-дневный срок с указанием оснований принятого решения.

Статья 45. **Первоочередное предоставление жилых помещений**

В первую очередь жилые помещения предоставляются нуждающимся в улучшении жилищных условий:

инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненным к ним в установленном порядке лицам;

Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, а также лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утверждаемом в установленном законодательством Союза ССР порядке;

лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизанам гражданской и Великой Отечественной войн, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР;

инвалидам труда I и II групп и инвалидам I и II групп из числа военнослужащих;

семьям лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасению человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая;

рабочим и служащим, длительное время добросовестно проработавшим в сфере производства;

матерям, которым присвоено звание «Мать-героиня», многодетным семьям и одиноким матерям;

семьям при рождении близнецов;

учителям и другим педагогическим работникам общеобразовательных школ и профессионально-технических учебных заведений.

Законодательством Союза ССР и Украинской ССР право первоочередного получения жилого помещения может быть предоставлено и другим категориям граждан.

(Статья дополнена абзацем одиннадцатым Указом от 12 мая 1986 г.— Ведомости Верхов. Совета УССР. 1986. № 21. Ст. 414).

1. Гражданам, которые имеют право на получение жилого помещения в первую очередь, такое помещение предоставляется в более короткие сроки, чем гражданам, состоящим в общей очереди, в том числе и пользующимся преимуществом (см. комментарии к ст. 43).

Предоставление жилых помещений в первоочередном порядке производится независимо от того, имелось ли право на получение жилого помещения в первую очередь уже при взятии на квартирный учет или оно возникло позже, например, в связи с установлением инвалидности I или II группы, рождением третьего ребенка и т. д. Вместе с тем, если обстоятельства, послужившие основанием для включения в список лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений (в список первоочередников), отпали, право на льготы утрачивается.

Встречаются случаи, когда у семьи, утратившей право на первоочередное получение жилого помещения по одному основанию, указанное право возникает по другому основанию. Такая семья либо сохраняет право пребывания в льготном списке (если между утратой права по прежнему основанию и возникновением права по другому не было разрыва во времени) либо в установленном порядке включается в этот список вновь.

Все категории первоочередников, независимо от последовательности расположения их в перечне, содержащемся в ст. 45 ЖК УССР, а также те, которые в этом перечне не названы, пользуются равными правами — очередность предоставления им жилых помещений определяется по времени включения в список первоочередников. Исключение составляют инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших или пропавших без вести воинов и партизан, для обеспечения которых жилая площадь направляется целевым назначением (см. ниже комментарии к настоящей статье).

2. В соответствии с Положением о льготах для инвалидов Отечественной войны и семей погибших военнослужащих, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 23 февраля 1981 г. № 209 (СП СССР. 1981. № 12. Ст. 71; № 29. Ст. 170; 1985. № 9. Ст. 36; 1986. № 33. Ст. 173), инвалиды Отечественной войны и семьи погибших военнослужащих, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, обеспечиваются жилыми помещениями в первую очередь, в том числе за счет жилой площади, пере-

даваемой министерствами и ведомствами в распоряжение исполкомов местных Советов народных депутатов.

Согласно названному Положению право на первоочередное получение жилого помещения, предусмотренное для инвалидов Отечественной войны, включая инвалидов из числа партизан Отечественной войны и рабочих и служащих соответствующих категорий, ставших инвалидами в связи с ранением, контузией, увечьем или заболеванием, полученными в период Отечественной войны в районе военных действий, на прифронтовых участках железных дорог, на сооружении оборонительных рубежей, военно-морских баз и аэродромов, и приравненных по пенсионному обеспечению к военнослужащим согласно специальным постановлениям и распоряжениям правительства СССР, предоставляется также некоторым другим инвалидам.

К ним относятся: инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте в другие периоды, а также инвалиды из числа партизан гражданской войны; инвалиды из числа лиц начальствующего и рядового состава органов Министерства внутренних дел СССР и органов Комитета государственной безопасности СССР, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей; инвалиды из числа бойцов и командного состава истребительных батальонов, взводов и отрядов защиты народа, действовавших в период с 1 января 1944 года по 31 декабря 1951 года на территории Украинской ССР, Белорусской ССР, Литовской ССР, Латвийской ССР, Эстонской ССР, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей в указанных батальонах, взводах и отрядах.

Разъяснением Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам от 25 декабря 1985 г. № 11 (Бюл. Госкомтруда СССР. 1986. № 5. С. 19) предусмотрено, что инвалидам из числа военнобязанных, утратившим трудоспособность вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей в период прохождения учебных или поверочных сборов, и приравненных по пенсионному обеспечению к военнослужащим срочной службы, льготы, установленные действующим законодательством, предоставляются на тех же основаниях как и инвалидам из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие указанных причин при исполнении обязанностей военной службы. В связи с этим названным инвалидам из

числа военнообязанных предоставляется и право на первоочередное получение жилого помещения.

Правилами квартирного учета (подпункт 1 п. 44) определено, что к членам семей военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести во время Отечественной войны, относятся: иждивенцы погибшего или пропавшего без вести, которым в связи с этим выплачивается пенсия; родители; супруг, не вступивший в другой брак, независимо от получения им пенсии; дети, не имеющие своей семьи, или хотя и имеющие свою семью, но ставшие инвалидами до достижения совершеннолетия; имеющие свою семью дети, оба родителя которых погибли или пропали без вести.

Как указывалось в комментарии к ст. 26, во исполнение постановления СНК СССР от 21 сентября 1945 г. № 2436 министерства и ведомства передают 10 процентов жилой площади во вновь построенных домах для инвалидов Отечественной войны, семей погибших воинов и приравненных к ним в установленном порядке лиц. При предоставлении предприятиями или организациями жилых помещений в домах, построенных за счет государственных капитальных вложений, инвалидам Отечественной войны и членам семей погибших воинов, работающим на этих предприятиях и в организациях и состоящим на квартирном учете, площадь этих помещений засчитывается в счет 10 процентов жилой площади, подлежащей передаче предприятиями и организациями исполкомам местных Советов народных депутатов согласно названному постановлению СНК СССР (см. постановление Совета Министров СССР от 7 сентября 1970 г. № 741). В связи с этим лица и семьи, о которых идет речь, обеспечиваются жилыми помещениями быстрее других категорий первоочередников.

3. Льготой, предусмотренной абз. 4 ч. 1 комментируемой статьи, пользуются лица, страдающие хроническим заболеванием, включенным в список таких заболеваний, дающих право на первоочередное получение жилых помещений. В настоящее время действует список, утвержденный приказом Министра здравоохранения СССР № 330 от 28 марта 1983 г., с дополнениями, внесенными приказом от 23 декабря 1986 г. № 1650 (Бюл. нормат. актов министерств и ведомств СССР. 1983. № 7. С. 47; Здоровье. 1987. № 10. С. 21). В него включены следующие заболевания: 1) активные формы туберкулеза всех органов и систем с выделением туберкулезной палочки; 2) психические заболевания с хроническим течением, стойкой психотической симптоматикой и выраженными изменениями личности (шизофрения, маниакально-депрессивный психоз, эпилептическая болезнь, пресенильные и сенильные психозы); 3) органические поражения центральной нервной системы со стойкими тяжелыми нарушениями функции

конечностей и функции тазовых органов (последствия перенесенных тяжелых черепно-мозговых травм, травм позвоночника и спинного мозга, рассеянный склероз, боковой амиотрофический склероз, сирингомиелия, детский церебральный паралич); 4) проказа; 5) каловые, мочевые и влагалищные свищи, стома мочевого пузыря, противоестественный анус; 6) тяжелая форма бронхиальной астмы с частыми приступами, осложненной дыхательной недостаточностью II—III ст.; 7) гемофилия и болезнь Виллебранда; 8) тяжелые формы наследственных прогрессирующих нервно-мышечных дистрофий.

Льготы на получение жилого помещения в связи с наличием хронического заболевания, входящего в названный выше список, предоставляются независимо от того, болен ли гражданин, непосредственно подавший заявление о взятии на квартирный учет, или кто-либо из членов его семьи, состоящих вместе с ним на учете.

4. При определении круга граждан, которые пользуются правом первоочередного получения жилых помещений на основании абз. 5 ч. 1 комментируемой статьи, следует руководствоваться постановлениями ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 10 ноября 1978 г. № 907 «О мерах по дальнейшему улучшению материально-бытовых условий участников Великой Отечественной войны» и от 27 февраля 1981 г. № 220 «О распространении льгот, установленных постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 10 ноября 1978 года № 907 для участников Великой Отечественной войны из числа военнослужащих и партизан, на вольнонаемный состав действующей армии» (СП СССР. 1978. № 27. Ст. 164; 1981. № 12. Ст. 70). К числу этих граждан относятся: военнослужащие, проходившие службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизаны гражданской и Великой Отечественной войн; военнослужащие, а также лица начальствующего и рядового состава органов Министерства внутренних дел СССР и Комитета государственной безопасности СССР, проходившие в период Великой Отечественной войны службу в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии.

Кроме названных выше лиц, правом на первоочередное получение жилых помещений, предусмотренным для участников Великой Отечественной войны, пользуются также лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, войск и органов Министерства внутренних дел СССР и Комитета государственной безопасности СССР, занимавшие штатные должно-

сти в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны либо находившихся в этот период в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии.

5. К инвалидам труда I и II групп, о которых говорится в абз. 6 ч. 1 комментируемой статьи, относятся инвалиды из числа рабочих, служащих и колхозников, утративших трудоспособность вследствие трудового увечья, профессионального или общего заболевания, а к инвалидам из числа военнослужащих — лица, ставшие инвалидами в период прохождения военной службы, но не при исполнении обязанностей по службе, а в связи с увечьем, полученным в результате несчастного случая, либо общим заболеванием (не связанным с пребыванием на фронте). Как указывалось выше, военнослужащие, ставшие инвалидами при исполнении обязанностей военной службы либо в связи с заболеванием, связанным с пребыванием на фронте, в отношении жилищных льгот приравниваются к инвалидам Великой Отечественной войны.

6. Правилами квартирного учета (подпункт 8 п. 44) определен круг членов семьи лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасению человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка либо погибших на производстве в результате несчастного случая, которым жилые помещения в первую очередь предоставляются на основании абз. 7 ч. 1 комментируемой статьи. К членам семей указанных лиц относятся те, кто состоял вместе с ними на квартирном учете. Если эти лица на учете не состояли, членами их семей признаются проживавшие совместно с ними на день гибели: супруг, не вступивший в другой брак; дети, не имеющие своей семьи, или хотя и имеющие свою семью, но ставшие инвалидами до достижения совершеннолетия; родители; иждивенцы погибшего, которым назначена пенсия в связи с потерей кормильца.

7. На основании абз. 8 ч. 1 комментируемой статьи в первую очередь жилые помещения предоставляются рабочим и служащим, длительное время добросовестно проработавшим в сфере материального производства. Правилами квартирного учета (подпункт 9 п. 44) предусмотрено, что длительность времени добросовестной работы на данном предприятии, в организации, дающая право на указанную льготу, устанавливается (в зависимости от места пребывания на квартирном учете) трудовым коллективом предприятия, организации или совместным решением

исполкома местного Совета народных депутатов и совета профсоюзов, но не может быть менее 20 лет.

В соответствии с постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 3 июля 1986 г. № 241 (СП УССР. 1986. № 7. Ст. 34) в коллективном договоре может быть предусмотрено предоставление жилых помещений в первоочередном порядке также новаторам и передовикам производства, добившимся высоких показателей в труде и активно участвующим в общественной жизни.

8. Правилами квартирного учета (подпункт 11 п. 44) определено, что к многодетным семьям, которые в соответствии с абз. 9 ч. 1 комментируемой статьи пользуются правом первоочередного получения жилых помещений, относятся семьи, имеющие в своем составе трех и более несовершеннолетних детей. Указанные семьи не утрачивают право на льготу и в случае, когда после принятия на квартирный учет дети достигнут восемнадцати лет.

К числу одиноких матерей, которым жилые помещения также предоставляются в первую очередь, относятся женщины, не состоящие в браке и имеющие детей, в свидетельстве о рождении которых отсутствует запись об отце ребенка или эта запись произведена в установленном порядке по указанию матери. Женщины, ранее состоявшие в браке, также имеют право на указанную льготу при наличии у них детей, родившихся от другого лица до или после расторжения брака, смерти мужа или пропажи его без вести, если в свидетельстве о рождении ребенка отсутствует запись об отце ребенка либо она произведена в установленном порядке по указанию матери. Женщина, не состоявшая в браке и усыновившая ребенка, приравнивается в отношении различных льгот, в том числе и жилищных, к женщине, родившей ребенка вне брака, если в книге записей рождений она записана в качестве матери усыновленного ею ребенка.

9. Основами жилищного законодательства (ст. 20) право на получение жилых помещений в первую очередь предоставлено семьям при **рождении** близнецов (а не семьям, **имеющим** близнецов). Поэтому эта льгота (абз. 10 ч. 1 комментируемой статьи) распространяется на состоящие на квартирном учете семьи при условии рождения у них близнецов после вступления в силу Основ, то есть после 1 января 1982 г., а также на семьи, не состоящие на учете, у которых после указанной даты возникнет нуждаемость в улучшении жилищных условий, и они будут взяты на учет.

10. С принятием постановлений ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 12 апреля 1984 г. № 315 «О дальнейшем развитии системы профессионально-технического образования и повышении ее роли в подготовке квалифицированных кадров» и № 316

«О мерах по совершенствованию подготовки, повышению квалификации педагогических кадров системы просвещения и профессионально-технического образования и улучшению условий их труда и быта» (СП СССР. 1984. № 19. Ст. ст. 105 и 106) правом на первоочередное получение жилых помещений пользуются учителя и другие педагогические работники общеобразовательных школ и профессионально-технических учебных заведений (абз. 11 ч. 1 настоящей статьи).

К общеобразовательным относятся начальные, восьмилетние, средние школы и школы-интернаты, вечерние (сменные), заочные, санаторно-лесные и специальные школы. К числу педагогических работников этих школ, имеющих право на получение жилых помещений в первую очередь, относятся: учителя всех специальностей, воспитатели, пионервожатые, старшие пионервожатые, военные руководители, организаторы внеклассной и внешкольной работы с детьми, заместители директоров школ по внеклассной работе, директора школ и др. В профессионально-технических училищах педагогическими работниками, на которых распространяется указанная льгота, являются: старшие мастера, мастера производственного обучения, мастера по вождению, воспитатели, руководители физического воспитания и начальной военной подготовки, преподаватели, директора училищ, их заместители, заведующие филиалами и учебной частью и др.

11. На основании Правил квартирного учета (подпункт 14 п. 44) жилые помещения в первую очередь предоставляются также лицам, проживающим в ветхих домах, не подлежащих капитальному ремонту.

Постановлением Совета Министров СССР от 23 июля 1962 г. «О мерах по повышению технического уровня и эффективности геологоразведочных работ» и одноименным постановлением Совета Министров УССР от 10 сентября 1962 г. предусмотрено первоочередное обеспечение жилой площадью за счет жилищного фонда местных Советов работников геологоразведочных организаций и топографо-геодезической службы, проработавших в полевых условиях не менее 20 лет или на Крайнем Севере 15 лет и не имеющих в связи с этим постоянного места жительства (Соц. законность. 1975. № 9. С. 61). Названные лица пользуются правом на первоочередное получение жилого помещения в любом избранном ими для постоянного проживания населенном пункте, кроме городов Киева и Севастополя.

Постановлением Совета Министров УССР от 31 октября 1966 г. № 821 «О состоянии и мерах по дальнейшему усилению борьбы с туберкулезом в Украинской ССР» на исполкомы областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов возложена обязанность по первоочередному предостав-

лению жилья врачам, работающим в противотуберкулезных учреждениях (СП УССР. 1966. № 10. Ст. 110).

В соответствии с законодательством Союза ССР правом на получение жилых помещений в первую очередь пользуются военнослужащие, выполнявшие интернациональный долг, как продолжающие службу в округах, группах войск, так и уволенные с действительной военной службы в запас или в отставку (Соц. законность. 1988. № 5. С. 43—44). Таким же правом пользуются семьи военнослужащих, рабочих и служащих, погибших либо умерших вследствие ранения, контузии, увечья или заболевания, полученного при выполнении интернационального долга в республике Афганистан (см. п. 5 постановления Совета Министров СССР от 9 августа 1988 г. № 989 «О дополнительных мерах по улучшению материально-бытовых условий лиц, выполнявших интернациональный долг в республике Афганистан, и их семей»— СП СССР. 1988. № 31. Ст. 87).

Статья 46. **Внеочередное предоставление жилых помещений**

Вне очереди жилое помещение предоставляется:

гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания;

лицам, направленным в порядке распределения на работу в другую местность;

лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя, гражданам, незаконно осужденным и впоследствии реабилитированным, при невозможности возврата ранее занимаемого жилого помещения;

лицам, избранным на выборную должность, когда это связано с переездом в другую местность.

Вне очереди жилое помещение может предоставляться также в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Граждане, имеющие право на внеочередное получение жилых помещений, включаются в отдельный список.

1. Предусмотренные настоящей статьей случаи предоставления гражданам жилых помещений вне очереди носят исключительный характер. Одни связаны с тем, что гражданин по не зависящим от него обстоятельствам лишился жилья в населенном пункте по месту проживания, другие — с тем, что он в силу основанной на законе и общественном долге обязанности переехал на постоянное жительство в другую местность, где у него нет жилья.

Обеспечение жильем вне очереди означает предоставление жилых помещений гражданам, имеющим на это право, без предварительного принятия их на квартирный учет и сразу же по возникновении права на данную льготу (по приезде, по возвращении из детского учреждения и т. д.). При невозможности предоставления гражданину жилья сразу же по возникновении права на его получение он включается в отдельный список лиц, имеющих право внеочередного получения жилых помещений (список внеочередников).

2. Стихийным бедствием является не поддающееся влиянию человека событие, происшедшее вследствие действия сил природы (наводнения, землетрясения, снежного заноса и т. п.). Со стихийным бедствием, поскольку оно относится к числу юридических фактов, законодательство связывает определенные правовые последствия. В данном случае — право на получение жилого помещения вне очереди.

Комментируемая норма является основанием для внеочередного предоставления гражданам жилого помещения независимо от того, к какому виду жилищного фонда (государственному, общественному, фонду жилищно-строительных кооперативов либо индивидуальному) относилось жилище, в результате стихийного бедствия ставшее непригодным для проживания.

3. Норма о внеочередном предоставлении жилых помещений распространяется также на лиц, направленных в порядке распределения на работу в другую местность после окончания аспирантуры, клинической ординатуры, высших, средних специальных, профессионально-технических и других учебных заведений.

Из числа указанных лиц наиболее многочисленную категорию составляют молодые специалисты, окончившие высшие и средние специальные учебные заведения. Предоставление им жилых помещений производится в соответствии с постановлением Совета Министров от 15 июля 1981 г. № 677 «О гарантиях и компенсациях при переезде на работу в другую местность» (СП СССР. 1981. № 21. Ст. 123), ЖК УССР и Положением о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений, утвержденным Гособразованием СССР, Госпланом СССР, Госкомтрудом СССР, Минфином СССР и Минюстом СССР по согласованию с ВЦСПС 1 августа 1988 г. (Бюл. Госкомитета СССР по народному образованию. Серия: Высшие и средние педагогические учебные заведения, среднеобразовательные школы всех типов, дошкольные и внешкольные учреждения. 1988. № 12. С. 12—24).

Указанным постановлением установлено, что работникам, которые направляются в порядке распределения на работу в другую местность, и членам их семей предприятия, учреждения, ор-

ганизации, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством,— исполкомы местных Советов народных депутатов обязаны по приезде предоставить вне очереди жилое помещение. Положение о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений, кроме того, содержит правило, согласно которому молодые специалисты должны обеспечиваться изолированным жилым помещением, на пользование которым с ними заключается договор найма. Место в общежитии является временной мерой обеспечения молодого специалиста жилой площадью.

Как следует из содержания названного постановления, а также из комментируемой статьи, льготы молодым специалистам и другим лицам, пользующимся с ними одинаковыми правами, предоставляются в связи с переездом на работу в другую местность.

Местность (населенный пункт) считается другой не по отношению к той, где расположено учебное заведение, а по отношению к месту постоянного жительства лица, направляемого на работу после окончания учебного заведения.

В связи с изложенным на лиц, направленных после окончания высших и средних специальных учебных заведений в населенный пункт по месту жительства, в котором они уже пользуются жилым помещением как наниматели в домах государственного или общественного жилищного фонда, члены жилищно-строительных кооперативов или собственники домов (частей домов) либо члены семей названных лиц, право на внеочередное получение жилого помещения не распространяется.

Из этого правила Положением о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений (п. 44) предусмотрено исключение для тех молодых специалистов, которые до направления на учебу проживали в общежитии или на арендованной жилой площади. Указанные молодые специалисты обеспечиваются жилыми помещениями вне очереди. Изложенное, в частности, касается молодых специалистов, получавших стипендию за счет средств предприятия (организации) и направленных на то же предприятие (в организацию), то есть по месту жительства.

Молодые специалисты из числа педагогических, культурно-просветительных, медицинских и ветеринарных работников, направленные на работу в сельскую местность, и имеющие право бесплатно пользоваться жилыми помещениями с отоплением и освещением (ст. 70 ЖК УССР), обеспечиваются жилыми помещениями в установленном для молодых специалистов общем порядке. Кроме того, они обеспечиваются жильем путем найма для них помещений (квартир) у граждан. Наем помещений (квартир) у граждан производится непосредственно исполкомом

сельского или поселкового Совета народных депутатов либо соответствующим учреждением или организацией и ими оплачивается.

На основании постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 9 января 1986 г. № 40 «О мерах по дальнейшему развитию потребительской кооперации» (СП СССР. 1986. № 8. Ст. 45) молодые специалисты, направляемые на постоянную работу в организации и на предприятия потребительской кооперации, расположенные в сельской местности, обеспечиваются жилыми помещениями, арендованными у граждан (при недостаточности собственного жилищного фонда), с доплатой к ставкам квартирной платы за счет указанных организаций и предприятий.

Согласно Положению о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений лица, окончившие эти учебные заведения, обеспечиваются жилой площадью предприятием, учреждением, организацией, в которое они направлены при распределении. Исключение составляют молодые специалисты, направленные на работу в другую местность на предприятия, в учреждения и организации, не имеющие собственного жилищного фонда и не осуществляющие жилищного строительства, а также не принимающие долевого участия в таком строительстве. Эти молодые специалисты на основании п. 23 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 13 марта 1987 г. № 325 «О мерах по коренному улучшению качества подготовки и использования специалистов с высшим образованием в народном хозяйстве» (СП СССР. 1987. № 23. Ст. 82) обеспечиваются жилой площадью исполкомами местных Советов народных депутатов по ходатайству соответствующего предприятия, учреждения, организации в порядке, предусмотренном постановлением Совета Министров СССР от 15 июля 1981 г. № 677. Кроме того, в соответствии с названным постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР предприятия, учреждения и организации (за исключением совхозов и других сельскохозяйственных предприятий), а также исполкомы местных Советов народных депутатов при недостаточности собственного жилищного фонда или временном затруднении во внеочередном предоставлении жилого помещения могут арендовать у граждан жилые помещения для предоставления их выпускникам учебных заведений, прибывшим на работу по персональному распределению, с доплатой к установленным предельным ставкам квартирной платы (но не более 10 рублей в месяц на одного работника).

4. Согласно п. 3 ст. 71 и ст. 46 настоящего Кодекса в случае временного отсутствия детей в связи с помещением их на вос-

питание в государственное детское учреждение, к родственникам или опекуну (попечителю) жилое помещение за ними сохраняется в течение всего периода такого отсутствия при условии, что в жилом помещении, из которого они выбыли, остались проживать другие члены семьи. Если в указанном помещении не остались проживать члены их семьи и помещение предоставлено другим гражданам или вселение в него стало невозможным по иным причинам, то по окончании срока пребывания детей в государственном детском учреждении, возвращении их от родственников, опекуна (попечителя) им во внеочередном порядке предоставляется жилое помещение.

В данном случае закон регулирует вопрос о сохранении за временно отсутствующими гражданами жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда и о внеочередном предоставлении другого жилого помещения взамен помещения, которое они занимали в домах этого фонда. Поэтому из числа лиц, возвратившихся после пребывания в государственном детском учреждении, от родственников или опекуна (попечителя), право на льготы по предусмотренному Кодексом основанию имеют лишь те, кто ранее проживал в домах государственного и общественного жилищного фонда. На граждан, проживавших в домах фонда жилищно-строительных (жилищных) кооперативов или в домах индивидуального жилищного фонда, ст. 46 ЖК УССР не распространяется.

При невозможности возврата лицам, о которых идет речь, прежнего жилого помещения обязанность по предоставлению им взамен этого помещения другого закон возлагает на исполком местного Совета народных депутатов по последнему постоянному месту жительства этих лиц. Согласно разъяснению, содержащемуся в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2, в случае отказа в предоставлении жилого помещения может быть предъявлено соответствующее требование в суд.

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1987 г. № 872 «О мерах по коренному улучшению воспитания, обучения и материального обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (СП СССР. 1987. № 42. Ст. 137) для таких детей предусмотрены дополнительные льготы и, в частности, жилищные. Установлено, что дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей (а также дети, находившиеся под опекой или попечительством), по окончании пребывания в детском учреждении или обучения в среднем профессионально-техническом училище, высшем и среднем специальном учебном заведении либо по окончании срока службы в Воору-

женных Силах СССР обеспечиваются благоустроенным жильем вне очереди.

На основании указанного постановления лицам, о которых в нем идет речь, жилые помещения во внеочередном порядке предоставляются независимо от того, к какому жилищному фонду относился дом, где они проживали, и были ли они обеспечены жильем. Таким образом, льгота распространяется не только на лиц, проживавших в домах государственного и общественного жилищного фонда, но и на тех, кто проживал в домах жилищно-строительных кооперативов и индивидуального жилищного фонда, а также на лиц, помещенных в детское учреждение (к опекуну) непосредственно из родильного дома.

В данном случае жилые помещения во внеочередном порядке предоставляются в населенном пункте, который дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, после окончания пребывания в детском учреждении или обучения в среднем профессионально-техническом училище, высшем или среднем специальном учебном заведении либо после окончания срока службы в Вооруженных Силах СССР избрали (с учетом существующего порядка прописки) в качестве постоянного места жительства. Право на льготу может быть ими реализовано как на предприятии, в учреждении, организации (по месту работы), так и в исполкоме соответствующего Совета народных депутатов (по месту жительства).

Жилищная льгота, установленная постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1987 г. № 872, имеет разовый характер. Лица, получившие вне очереди жилое помещение на основании этого постановления, в дальнейшем — при возникновении у них нуждаемости в улучшении жилищных условий — обеспечиваются жильем в общем порядке.

Следует также иметь ввиду, что рассматриваемое постановление обратной силы не имеет, поэтому оно распространяется только на лиц, у которых нуждаемость в жилье в связи с обстоятельствами, названными в этом постановлении, возникла после его принятия. Споры по поводу предоставления жилых помещений в соответствии с указанным постановлением суду неподведомственны.

5 Согласно Положению о порядке возмещения ущерба, причиненного гражданам незаконными действиями органов дознания, предварительного следствия, прокуратуры и суда, утвержденному Указом Президиума Верховного Совета СССР от 18 мая 1981 (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1981. № 21. Ст. 241), гражданам, утратившим право пользования жилым помещением вследствие незаконного осуждения, при невозможности возврата этого помещения предоставляется в установленном порядке вне

очереди в том же населенном пункте равноценное благоустроенное жилое помещение.

Обязанность по внеочередному предоставлению гражданам, о которых идет речь, жилого помещения закон возлагает на исполком местного Совета народных депутатов, предприятие, учреждение, организацию, в ведении которых находилось ранее занимаемое помещение, а при отсутствии у предприятия, учреждения, организации жилой площади — на исполком местного Совета народных депутатов по месту жительства этих граждан до осуждения.

Поскольку гражданам, незаконно осужденным и впоследствии реабилитированным, как и лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников или опекуна (попечителя), жилое помещение предоставляется при невозможности возврата ранее занимаемого помещения, эти граждане для решения своего жилищного вопроса по изложенным выше основаниям также должны обратиться в течение шести месяцев, кроме случаев, когда они не могли этого сделать по уважительным причинам (болезнь и т. п.). Указанный срок исчисляется со дня выдачи соответствующими органами документа о реабилитации.

При невозможности возврата прежнего жилого помещения названным Положением предусматривается предоставление гражданину, незаконно осужденному и впоследствии реабилитированному, не просто другого помещения, отвечающего общим требованиям, а равноценного благоустроенного жилого помещения (с учетом действующих норм жилой площади и состава семьи).

Гражданин, незаконно осужденный и впоследствии реабилитированый, в случаях, когда требование о восстановлении его жилищных прав не удовлетворено или он не согласен с принятым решением (например, считает, что предоставляемое жилое помещение не является равноценным), на основании указанного Положения вправе обратиться в суд. Спор подлежит рассмотрению в порядке искового производства. Причем в этих случаях по выбору истца иск может быть заявлен как по месту его жительства, так и по месту нахождения ответчика.

6. Со вступлением в силу настоящего Кодекса правом внеочередного получения жилых помещений пользуются также лица, избранные на выборную должность, когда это связано с переездом в другую местность.

К выборным относятся должности в советских государственных органах и общественных организациях, замещаемые путем избрания.

Высшей формой общественно-политической организации является Коммунистическая партия Советского Союза, а наиболее массовой общественной организацией — профсоюзы. К числу об-

щественных организаций относятся также ВЛКСМ, кооперативные организации (например, организации системы потребительской кооперации, колхозы), добровольные общества (ДОСААФ, общество «Знание», ВОИР и т. п.), творческие союзы (Союз писателей СССР, Союз журналистов СССР, Союз художников СССР и др.). Имеются и такие общественные организации как Всесоюзное агентство по авторским правам (ВААП), агентство печати «Новости» и т. д.

Порядок избрания на выборные должности определяется законодательством, а в органах общественных организаций — уставами соответствующих общественных организаций.

В соответствии со ст. 252[4] Кодекса законов о труде УССР руководители предприятий, структурных единиц объединений, подразделений, а также мастера и бригадиры избираются на общем собрании (конференции) соответствующего трудового коллектива и утверждаются в установленном порядке. Причем на них распространены установленные ст. 118 названного Кодекса гарантии для рабочих и служачих, избранных на выборные должности. Поэтому в случаях, когда избрание граждан на перечисленные выше должности связано с переездом в другую местность, имеются основания для применения правила о внеочередном предоставлении жилых помещений, предусмотренного комментируемой статьей.

7. Перечень случаев внеочередного предоставления жилых помещений, приведенный в ст. 46 ЖК УССР, не является исчерпывающим. Законодательством Союза ССР и Украинской ССР могут быть предусмотрены и другие случаи.

Так, постановлением Совета Министров СССР от 27 февраля 1970 г. № 145 «О льготах и преимуществах для работников, высвобождаемых в связи с совершенствованием и удешевлением аппарата управления» (СП СССР. 1970. № 4. Ст. 30; 1973. № 10. Ст. 51) установлено, что названным работникам и их семьям при переводе на постоянную работу в другие районы жилая площадь предоставляется вне очереди. Позднее этот порядок был распространен на всех работников, высвобождаемых из аппарата управления в связи с осуществлением мероприятий по совершенствованию организации управления промышленностью и другими отраслями народного хозяйства, проводимых в соответствии с решениями правительства СССР (постановление Совета Министров СССР от 3 сентября 1970 г. № 726 — СП СССР. 1970. № 16. Ст. 127; 1973. № 10. Ст. 51).

В соответствии с законодательством Союза ССР правом на полученние жилых помещений вне очереди пользуются военнослужащие, которым установлена инвалидность I группы, связан-

ная с выполнением интернационального долга (Соц. законность. 1988. № 5. С. 43—44).

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 17 ноября 1988 г. «О материально-бытовом обеспечении работников партийных органов, органов государственной власти и управления, высвобождаемых в связи с реорганизацией аппарата» (Известия ЦК КПСС. 1989. № 1. С. 93—94), установлено, что указанным работникам, а также членам их семей при переводе на работу в другую местность жилые помещения предоставляются вне очереди. При этом обязанность по внеочередному обеспечению жильем возложена на исполкомы местных Советов народных депутатов.

На основании ч. 2 ст. 23[1] Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик во внеочередном порядке могут предоставляться жилые помещения отдельным высококвалифицированным специалистам и другим работникам колхозов (иных сельскохозяйственных кооперативов) с учетом их трудового вклада, а также лицам, приглашаемым в колхоз (в иной сельскохозяйственный кооператив) на работу.

8. В соответствии с комментируемой статьей и п. 47 Правил квартирного учета граждане, пользующиеся правом внеочередного получения жилых помещений, включаются в отдельный список. Решение о включении в этот список принимается соответственно исполкомом местного Совета народных депутатов или администрацией предприятия, учреждения, организации либо органам кооперативной или другой общественной организации и профсоюзным комитетом. Решение администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета утверждается исполкомом местного Совета народных депутатов. О принятом решении сообщается заинтересованным лицам. Список граждан, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений, вывешивается для общего сведения.

Граждане исключаются из указанного списка, если они были включены в него необоснованно или утратили право внеочередного получения жилых помещений. Исключение из списка производится органами, вынесшими или утвердившими решение о включении гражданина в список. При рассмотрении этого вопроса на заседание соответствующих органов приглашаются заинтересованные лица.

Об исключении из списка граждане в 15-дневный срок уведомляются в письменной форме с указанием оснований исключения.

Статья 47. Норма жилой площади

Норма жилой площади в Украинской ССР устанавливается в размере 13,65 квадратного метра на одного человека.

Общесоюзное законодательство единой нормы жилой площади не предусматривает. В соответствии с ч. 1 ст. 22 Основ жилищного законодательства норма жилой площади устанавливается законодательством союзных республик в размере не менее девяти квадратных метров на одного человека. Как следует из комментируемой статьи, в Украинской ССР указанная норма составляет 13,65 квадратного метра. Причем в данном случае речь идет именно о норме жилой площади — без учета площади подсобных помещений (кухонь, коридоров, кладовых и т. п.).

Норма жилой площади не является нормой для предоставления гражданам жилья (вопрос о размере предоставляемых жилых помещений регулируется в ст. 48 настоящего Кодекса). Она представляет собой расчетный норматив обеспеченности жилой площадью в обобществленном жилищном фонде на одного человека, отражающий принцип потребительского использования этого фонда. Указанная норма не совпадает с уровнем фактической обеспеченности граждан жильем — она может быть и выше и ниже этого уровня.

В отношении домов государственного и общественного жилищного фонда норма жилой площади, о которой идет речь, применяется при: определении максимального размера предоставляемых гражданам жилых помещений (см. комментарии к ст. 48 ЖК УССР) и размера излишней жилой площади для начисления квартирной платы за пользование жилым помещением (см. комментарии к ст. 66 ЖК УССР); предоставлении освободившегося в квартире изолированного жилого помещения (ст. 54 ЖК УССР); реализации права нанимателя на получение жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого (ст. 90 ЖК УССР); предоставлении нанимателю другого благоустроенного жилого помещения в связи с капитальным ремонтом жилого дома (см. комментарии к ст. 102 ЖК УССР); выселении по ряду оснований (ст.ст. 110 и 112 ЖК УССР); в случаях предоставления жилого помещения в связи со сносом дома или переоборудованием дома (жилого помещения) в нежилой (ст. 111 ЖК УССР) и при предоставлении квартир собственникам сносимых домов (ст. 171 ЖК УССР).

Таким образом, норма жилой площади, установленная в комментируемой статье, хотя и не носит универсального характера, но применяется достаточно широко. Закрепление этой нормы в законе существенно расширяет ее юридическое значение, прида-

ет ей характер общего правила. Она несомненно оказывает влияние и на размер предоставляемой гражданам жилой площади. Кроме того, установленная законом норма жилой площади учитывается при проектировании жилищного строительства и капитального ремонта жилых домов с перепланировкой квартир и планировании капитальных вложений на жилищное строительство.

Статья 48. Размер предоставляемого гражданам жилого помещения

Жилое помещение предоставляется гражданам в пределах нормы жилой площади, но не менее размера, определяемого Советом Министров Украинской ССР и Украинским республиканским советом профессиональных союзов.

Жилое помещение может быть предоставлено с превышением нормы жилой площади, если оно составляет одну комнату (однокомнатную квартиру) либо предназначено для лиц разного пола (часть вторая статьи 50).

1. В комментируемой статье и п. 53 Правил квартирного учета предусмотрен максимальный (предельный) размер жилой площади на одного человека — 13,65 кв. м и минимальный — не менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте.

Максимальный размер предоставляемых жилых помещений соответствует установленной в УССР норме жилой площади на одного человека — 13,65 кв. м (ст. 47 ЖК УССР). Предельное количество комнат, предоставляемых семье, законодательством не предусмотрено, поэтому при соблюдении указанного максимального размера жилой площади не исключается возможность предоставления жилого помещения с количеством комнат, соответствующим числу членов семьи. На основании ч. 2 настоящей статьи предоставление жилого помещения в размерах выше максимального возможно при выделении комнаты или однокомнатной квартиры (чем устраняется препятствие для предоставления отдельных квартир одиноким гражданам), а также если оно вызвано необходимостью обеспечения раздельного проживания лиц разного пола старше 9 лет, кроме супругов.

В п. 53 Правил квартирного учета дополнительно к исключениям, установленным настоящим Кодексом, предусмотрена возможность предоставления жилых помещений с превышением максимального размера семьям, в составе которых имеются лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в одной комнате

с членами своей семьи. Наличие у граждан таких заболеваний устанавливается в порядке, определенном в приказе Министерства здравоохранения УССР от 8 февраля 1985 г. № 52 с дополнениями, внесенными приказом от 25 мая 1985 г. № 322.

В соответствии с ч. 3 ст. 23[1] Основ жилищного законодательства с превышением указанного выше максимального размера жилой площади могут предоставляться жилые помещения в домах колхозов и других сельскохозяйственных кооперативов.

В случаях, когда на основании ч.ч. 1 и 2 ст. 54 ЖК УССР освободившееся в коммунальной квартире неизолированное жилое помещение предоставляется нанимателю смежного помещения либо когда освободившееся в такой квартире изолированное помещение, по размеру меньше предусмотренного для предоставления одному человеку, предоставляется проживающему в такой квартире другому нанимателю, допускается возможность образования у нанимателей излишней жилой площади. Кроме того, при предоставлении освободившегося в коммунальной квартире изолированного помещения проживающему в этой квартире нанимателю учитывается его право и право членов его семьи на дополнительную жилую площадь (см. комментарии к ст. 54). В результате в названных случаях сумма площадей занимаемого и предоставляемого жилых помещений может превысить установленный максимальный размер жилой площади.

2. Предоставление жилого помещения ниже минимального размера (то есть менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте) не разрешается, в том числе и по соглашению между гражданином и органами, предоставляющими жилье, так как такие соглашения явно ущемляют и ограничивают права граждан. Исключение составляют случаи, когда жилое помещение ниже минимального размера гражданину предоставляется в порядке временного улучшения жилищных условий (см. п. 54 Правил квартирного учета).

В соответствии с Правилами квартирного учета (п. 53) уровень средней обеспеченности граждан жилой площадью в населенном пункте определяется соответствующими облисполкомами, Киевским и Севастопольским горисполкомами совместно с советами профсоюзов, исходя из данных статистической отчетности. Это означает, что названные органы, принимая за основу статистические данные, вправе вносить в них необходимые коррективы, например, исключать из общего количества жилой площади площадь ветхих домов, не подлежащих ремонту, бараков и других неприспособленных для жилья строений, площадь помещений, расположенных в цокольных и мансардных этажах, и т. п.

3. Жилое помещение предоставляется гражданину на всех членов семьи, состоящих вместе с ним на квартирном учете, а

также на детей, родившихся после принятия его на учет, и на жену (мужа), позднее вселившуюся на жилую площадь, занимаемую супругом, состоящим на учете. Если вселение жены (мужа) на жилую площадь супруга, состоящего на квартирном учете, невозможно, жилое помещение предоставляется на обоих супругов, кроме случаев, когда отдельно проживающая в данном населенном пункте или в пригородной зоне жена (муж) не нуждается в улучшении жилищных условий.

Статья 49. **Дополнительная жилая площадь**

Сверх нормы жилой площади отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь в виде комнаты или в размере десяти квадратных метров. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, а также гражданам, которым эта площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы, размер дополнительной жилой площади может быть увеличен.

Порядок и условия предоставления дополнительной жилой площади и перечень категорий граждан, имеющих право на ее получение, устанавливаются законодательством Союза ССР.

1. Дополнительная жилая площадь — это расчетный норматив жилой площади, на которую дополнительно (сверх основной нормы жилой площади) отдельные категории граждан имеют право и которая не считается излишней.

Право на дополнительную жилую площадь предоставляется в связи с профессиональной и служебной деятельностью либо в связи с болезнью, а также за особые заслуги перед государством и обществом. Впредь до установления законодательством Союза ССР перечня категорий граждан, имеющих указанное право, на основании отдельных решений этим правом пользуются: Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда и лица, награжденные орденами Славы трех степеней; научные работники, имеющие ученые степени или звания, и приравненные к ним члены творческих союзов — писатели, композиторы, архитекторы, художники и скульпторы; творческие работники — члены Союза кинематографистов СССР и Союза театральных деятелей СССР; лица офицерского состава в звании полковника, ему равном и выше, как состоящие на действительной военной службе, так и уволенные в запас или в отставку, а также командиры отдельных воинских частей и преподаватели военно-учебных заведений по специальным военным и военно-политическим предметам; авторы изобретений и рационализаторских предложений, которым присвоены почетные звания заслуженного изобретателя

республики или заслуженного рационализатора республики, а также авторы изобретений и рационализаторских предложений, имеющих большое народнохозяйственное значение; персональные пенсионеры и другие.

В соответствии с ч. 2 комментируемой статьи, в которой воспроизводится норма ч. 3 ст. 22 Основ жилищного законодательства, порядок и условия предоставления дополнительной жилой площади устанавливаются законодательством Союза ССР. Поскольку законодательный акт Союза ССР по этому вопросу не принят, следует исходить из правила, содержащегося в ст. 1 Указа Президиума Верховного Совета СССР от 7 декабря 1981 г. «О порядке введения в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1981. № 49. Ст. 1286). По этому правилу изданные до введения в действие Основ акты законодательства союзных республик по вопросам, отнесенным Основами к ведению Союза ССР, сохраняют силу впредь до издания соответствующих общесоюзных актов.

В нашей республике вопрос о размере жилой площади при предоставлении жилых помещений регулируется ЖК УССР (ст. 48) и Правилами квартирного учета (п. 53). Согласно этим нормативным актам жилые помещения предоставляются гражданам, как правило, в пределах 13,65 кв. м жилой площади на одного человека (см. комментарии к ст. 48). Предоставление дополнительной жилой площади, в том числе и гражданам, имеющим право пользоваться ею, не предусмотрено.

По ЖК УССР право нанимателя или члена его семьи на дополнительную жилую площадь учитывается при предоставлении жилого помещения, освободившегося в квартире, в которой проживает два или более нанимателя (ст. 54), а также при предоставлении другого благоустроенного жилого помещения в связи с выселением, если наниматель или проживающий совместно с ним член семьи имеет право на дополнительную жилую площадь и фактически пользуется ею (ст. 113). Кроме того, указанное право учитывается при определении размера излишней жилой площади для начисления платы за пользование жилым помещением (см. комментарии к ст. 66).

Статья 50. Требования, предъявляемые к жилым помещениям

Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов.

Не допускается также заселение квартиры, построенной для одной семьи, двумя и более семьями или двумя и более одинокими лицами, за исключением случая, предусмотренного частью пятой статьи 54 настоящего Кодекса.

Престарелым, а по заключению лечебно-профилактического учреждения также соответствующим категориям инвалидов и больных по их просьбе жилые помещения предоставляются на нижних этажах или в домах с лифтами.

1. Соответствие жилого помещения санитарным и техническим требованиям и уровню благоустроенности — самостоятельные понятия. Санитарные и технические требования предусматривают условия, при которых возможно проживание человека без вреда для его здоровья. Благоустроенность определяется наличием в жилом помещении коммунальных удобств (водопровода, канализации, центрального отопления, газоснабжения и т. д.). Таким образом, помещение может отвечать санитарным и техническим требованиям, но быть неблагоустроенным, и наоборот. В настоящее время в стране сооружаются только благоустроенные жилые дома. Одновременно при производстве капитального ремонта обеспечивается повышение уровня благоустройства домов старой застройки.

Вместе с тем необходимо иметь в виду, что уровень благоустройства в разных населенных пунктах и местностях неодинаков. Поэтому вопрос о благоустроенности предоставляемого жилого помещения закон связывает с конкретными условиями данного населенного пункта. Соответствие жилого помещения уровню благоустроенности, достигнутому в данном населенном пункте, определяется исходя из наличия коммунальных удобств в домах государственного и общественного жилищного фонда (см. п. 15 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

2. Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно находиться в том же населенном пункте. Это правило в ст. 50 ЖК УССР прямо не предусмотрено, но вытекает из нее, так как в указанной статье говорится о благоустроенности жилого помещения применительно к условиям данного населенного пункта. Границы населенного пункта определяются существующим административно-территориальным делением.

3. В соответствии с комментируемой статьей предоставляемое жилое помещение должно отвечать также установленным санитарным и техническим требованиям. Впредь до установления

этих требований в специальном общесоюзном нормативном акте следует исходить из действующих строительных норм и правил, утвержденных Госстроем СССР. Ими запрещено располагать жилые помещения в подвальных и цокольных этажах, установлено, что высота жилых помещений от пола до потолка должна быть не менее 2,5 м и жилым комнатам положено иметь непосредственное естественное освещение (а не второй свет). Предусмотрен и ряд других требований.

4. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, состоящему на квартирном учете либо в списке внеочередников, необязательно должно находиться во вновь построенном доме. Может быть предоставлено и освободившееся жилое помещение, если оно отвечает установленным требованиям.

Предоставление гражданам жилых помещений, не отвечающих установленным требованиям, допускается лишь в случаях временного улучшения жилищных условий в порядке, предусмотренном п. 54 Правил квартирного учета. Категорически запрещается заселение освобождающихся помещений в ветхих домах, не подлежащих ремонту, в бараках и других неприспособленных для жилья строениях, в жилых домах, жильцы которых были отселены в связи с тем, что эти дома подлежат сносу, капитальному ремонту и т. п.

5. В соответствии с ч. 2 ст. 50 ЖК УССР при предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов. Правилами квартирного учета (п. 52) дополнительно установлено запрещение в отношении заселения одной комнаты лицами, страдающими тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в одной комнате с членами своей семьи.

Запрещение заселения одной комнаты лицами разного пола означает, в частности, что семье, в состав которой входят родители и дети разного пола старше 9 лет, должно быть предоставлено жилое помещение (квартира), состоящее не менее чем из трех комнат. Эта норма распространяется на случаи, когда оба ребенка достигли девятилетнего возраста. Семье, состоящей из двух лиц разного пола, не являющихся супругами (например, матери и сына старше девяти лет), следует предоставить жилое помещение из двух комнат (двухкомнатную квартиру).

6. Правило, содержащееся в ч. 3 комментируемой статьи, направлено на выполнение задачи по обеспечению каждой семьи отдельной квартирой. Установленный им поквартирный принцип заселения жилых помещений распространяется на жилые дома, сооруженные по типовым проектам, начиная с 1958 года, в соответствии с требованиями постановления ЦК КПСС и Совета Ми-

нистров СССР от 31 июля 1957 г. № 931 «О развитии жилищного строительства в СССР» (СП СССР. 1957. № 9. Ст. 102). Этим постановлением было положено начало массовому строительству жилых домов с благоустроенными квартирами, рассчитанными на одну семью. Как предусмотрено ст. 50 ЖК УССР, в этих домах не допускается заселение квартир не только двумя и более семьями, но также двумя и более одинокими лицами. Нельзя в них вселять также семью и одинокое лицо.

Применение данного правила является обязательным как в случаях первоначального предоставления квартир в указанных домах, так и при повторном их заселении, если свободными являются не отдельные комнаты, а квартира в целом.

Порядок предоставления изолированного жилого помещения, освободившегося в квартире, в которой проживает два и более нанимателя (в коммунальной квартире), установлен в ст. 54 ЖК УССР. Он является общим и распространяется также на жилые помещения, освобождающиеся в квартирах, построенных для одной семьи. Если в соответствии с этим порядком освободившееся изолированное жилое помещение (комната, комнаты) не может быть передано проживающему в этой квартире нанимателю, оно предоставляется другим лицам. Таким образом, как исключение, в квартиру, построенную для одной семьи, дополнительно может быть вселена вторая семья либо одинокое лицо.

7. Вопрос о предоставлении жилого помещения на нижних этажах или в домах с лифтами решается с учетом возраста и состояния здоровья граждан в соответствии с их просьбами.

К престарелым, о которых говорится в настоящей статье, относятся лица, имеющие право на получение пенсии по старости на общих условиях: мужчины, достигшие 60 лет, женщины — 55 лет.

Право инвалидов и больных на получение жилого помещения на нижнем этаже или в доме, оборудованном лифтом, устанавливается врачебно-консультационной комиссией (ВКК) соответствующего лечебно-профилактического учреждения в порядке, предусмотренном Министерством здравоохранения УССР.

Статья 51. Порядок предоставления жилых помещений в домах жилищного фонда местных Советов народных депутатов

Жилые помещения в домах жилищного фонда местных Советов народных депутатов предоставляются гражданам исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при

исполнительном комитете из депутатов Советов, представителей общественных организаций, трудовых коллективов.

1. Жилищный фонд местных Советов предназначен для обеспечения жильем всех граждан, независимо от места их работы, которые в соответствии с установленным порядком состоят на квартирном учете либо в списке лиц, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений, в исполкоме данного Совета народных депутатов.

Применительно к комментируемой статье под жилищным фондом местных Советов следует понимать не только находящиеся в их ведении жилые дома и жилые помещения, но и те жилые помещения в домах ведомственного жилищного фонда, которые предприятия, учреждения, организации согласно действующему законодательству передают исполкомам местных Советов и правом заселения которых пользуются исполкомы местных Советов (см. комментарии к ст.ст. 26 и 56).

2. Решения о предоставлении гражданам жилых помещений исполком соответствующего Совета принимает коллегиально на своем заседании простым большинством голосов членов исполкома путем открытого голосования. При их принятии учитывается заключение общественной комиссии по жилищным вопросам. Это заключение имеет совещательный характер: исполком может не согласиться с рекомендациями комиссии, но без заключения комиссии он не вправе принимать решение.

3. В решении исполкома о предоставлении гражданину жилого помещения должны содержаться данные, необходимые для заполнения ордера.

Статья 52. Порядок предоставления жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда

Жилые помещения в домах ведомственного жилищного фонда предоставляются гражданам по совместному решению администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов, а в случаях, предусмотренных Советом Министров СССР,— по совместному решению администрации и профсоюзного комитета с последующим сообщением исполнительному комитету соответствующего Совета народных депутатов о предоставлении жилых помещений для заселения.

1. Применительно к комментируемой статье под ведомственным жилищным фондом следует понимать не только жилые по-

мещения в домах, находящихся в ведении данного предприятия, учреждения, организации, но и жилые помещения в домах местных Советов народных депутатов, других предприятий, учреждений, организаций, на заселение которых данное предприятие, учреждение, организация в соответствии с законом имеет право (см. комментарии к ст.ст. 55 и 56).

Ведомственный жилищный фонд предназначен для удовлетворения потребности в жилье рабочих и служащих, находящихся в трудовых отношениях с данным предприятием, учреждением, организацией, а также граждан, оставивших работу на этом предприятии, в учреждении, организации в связи с уходом на пенсию, семей умерших работников и некоторых других лиц в случаях, специально предусмотренных законодательством (см. пп. 10 и 29 Правил квартирного учета). Целевое назначение указанного фонда и особенности его правового режима и использования предопределяют особый порядок предоставления жилых помещений в домах этого фонда — по совместному решению органа управления (администрации) и общественного органа (профсоюзного комитета).

Жилые помещения, находящиеся в ведении производственных, научно-производственных и иных объединений, предоставляются в порядке, предусмотренном комментируемым пунктом, с учетом требований Закона СССР о государственном предприятии (объединении).

Администрация объединения и администрация входящих в его состав самостоятельных предприятий, а в случаях, когда квартирный учет осуществляется по структурным единицам,— также и администрация структурных единиц совместно с соответствующим профсоюзным органом распределяют в установленном порядке жилые помещения в домах объединения (предприятия) и жилые помещения, предоставляемые в распоряжение объединения (предприятия, структурных единиц) в других домах.

2. При решении вопроса о предоставлении жилого помещения в доме ведомственного жилищного фонда обе стороны — руководитель предприятия, учреждения, организации и профсоюзный комитет имеют равные права. Данный вопрос рассматривается на совместном заседании. Решение профсоюзного комитета определяется мнением большинства его членов, выраженным открытым голосованием. Без обсуждения вопроса о предоставлении жилого помещения на заседании профсоюзного комитета председатель комитета не вправе выступать от его имени. В соответствии со ст. 23 Положения о правах профсоюзного комитета полномочиями по решению вопросов предоставления жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда наделены не предсе-

датели профсоюзных комитетов, а комитет профсоюза в целом как коллегиальный орган.

Принятое при обоюдном согласии администрации и профсоюзного комитета решение оформляется протоколом совместного заседания. Если мнения администрации и профсоюзного комитета по поводу кандидатур на получение жилых помещений расходятся, вопрос может быть отложен для дополнительного изучения и рассмотрен на следующем совместном заседании. Принимать одностороннее решение ни администрация, ни профсоюзный комитет не вправе. В случае, когда и при повторном рассмотрении вопроса стороны не придут к единому мнению, на основании п. 6 Правил квартирного учета спор подлежит рассмотрению органами, вышестоящими по отношению к администрации и профсоюзному комитету.

3. Совместное решение администрации и профсоюзного комитета о предоставлении жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда подлежит обязательному утверждению исполкомом соответствующего Совета народных депутатов. По общему правилу им является исполком Совета народных депутатов, на территории которого находится предприятие, учреждение, организация. В случаях, когда жилые помещения предоставляются в доме, построенном предприятием, учреждением, организацией в другом населенном пункте, указанное решение направляется в исполком Совета народных депутатов по месту расположения дома. Решение администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета о выделении жилого помещения для лица, состоящего на квартирном учете в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства, за счет жилой площади предприятия, учреждения, организации, где он работает, представляется в исполком указанного Совета.

4. В соответствии с настоящей статьей и абз. 2 п. 58 Правил квартирного учета (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 28 января 1988 г. № 24) порядок предоставления жилой площади, построенной предприятиями, объединениями и организациями, на которые распространяются положения Закона СССР о государственном предприятии (объединении), за счет фонда социального развития, а также за счет определенной с согласия трудового коллектива (в установленных законодательством пределах) части средств фонда развития производства, науки и техники, имеет некоторые отличия.

Во-первых, в этих случаях не требуется утверждение исполкомом местного Совета народных депутатов совместного решения администрации и профсоюзного комитета о предоставлении гражданину жилого помещения. Указанное решение сообщается исполкому соответствующего Совета о предоставлении жилых по-

мещений для заселения. Что касается правила, содержащегося в ст. 59 настоящего Кодекса, в соответствии с которым единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение в доме государственного жилищного фонда является ордер, выдаваемый исполкомом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов, то оно распространяется и на рассматриваемые случаи. Однако если обычно отказ исполкома в выдаче ордера может быть обжалован только в вышестоящий исполком (см. п. 6 Правил квартирного учета), то в случаях, о которых идет речь, споры о выдаче ордера подведомственны суду (см. п. 1 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). Это положение является дополнительной гарантией прав предприятий, осуществляющих жилищное строительство за счет собственных средств. В нем заключается второе отличие рассматриваемого порядка предоставления жилой площади.

Статья 53. Порядок предоставления жилых помещений в домах общественного жилищного фонда

Жилые помещения в домах общественного жилищного фонда предоставляются гражданам по совместному решению органа соответствующей организации и ее профсоюзного комитета с последующим сообщением исполнительному комитету соответственно районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов о предоставлении жилых помещений для заселения.

1. Общественный жилищный фонд составляют жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям. В соответствии с настоящей статьей предоставляются и жилые помещения в жилых домах, принадлежащих государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям (поскольку в соответствии со ст. 4 Основ жилищного законодательства к этим домам применяются правила, установленные для общественного жилищного фонда), а также жилые помещения, выделенные кооперативной или общественной организации в доме, построенном с привлечением средств этой организации в порядке долевого участия.

Жилые помещения в домах общественного жилищного фонда предназначены для обеспечения жильем членов кооперативной организации (членов колхоза и др.), или членов общественной организации (например, членов творческих союзов — Союза писа-

телей СССР, Союза композиторов СССР и др.) и граждан, работающих в этих организациях на условиях трудового договора.

2. Функции по предоставлению жилых помещений в домах общественного жилищного фонда выполняет коллегиальный орган соответствующей кооперативной или другой общественной организации: правление колхоза, совет добровольного общества, правление творческого союза и др., который принимает решение совместно с профсоюзным комитетом организации. Лицо, возглавляющее орган общественной организации, не вправе единолично распоряжаться жилищным фондом этой организации. Неправомерным является также решение коллегиального органа общественной организации, если оно вынесено без профсоюзного комитета. В свою очередь, как указывалось в комментарии к ст. 52, председатель профсоюзного комитета также не вправе принимать решение о предоставлении жилого помещения без обсуждения этого вопроса на заседании профсоюзного комитета.

При решении вопроса о предоставлении жилого помещения в доме общественного жилищного фонда обе стороны — орган общественной организации и профсоюзный комитет — имеют равные права. Указанный вопрос рассматривается на совместном заседании. Решение определяется мнением большинства членов соответственного органа общественной организации и профсоюзного комитета. Это мнение выражается открытым голосованием.

Решение по вопросу предоставления жилого помещения, принятое большинством голосов членов органа общественной организации и профсоюзного комитета, оформляется протоколом совместного заседания. При наличии разногласия между ними спор рассматривается их вышестоящими органами.

3. Совместное решение, принятое органом кооперативной или другой общественной организации и ее профсоюзным комитетом, о предоставлении гражданину жилого помещения в доме общественного жилищного фонда сообщается исполкому Совета народных депутатов, на территории которого находится указанная организация, а если речь идет о предоставлении жилого помещения в доме, построенном организацией в другом населенном пункте,— исполкому Совета народных депутатов населенного пункта по месту расположения дома.

Действующее законодательство не предусматривает утверждение исполкомом местного Совета совместного решения органа общественной организации и ее профсоюзного комитета о предоставлении гражданину жилого помещения. Контроль за соблюдением требований закона и Правил квартирного учета при принятии указанного решения исполкомом осуществляется перед выдачей ордера для заселения. Однако в соответствии с разъяснением, данным Пленумом Верховного Суда СССР в постановле-

нии от 3 апреля 1987 г. № 2, отказ исполкома местного Совета народных депутатов в выдаче ордера на заселение жилого помещения, предоставленного по совместному решению органа общественной организации и профсоюзного комитета, может быть оспорен в судебном порядке.

Статья 54. Предоставление освободившегося в квартире жилого помещения

Если в квартире, в которой проживает два или более нанимателя, освободилось неизолированное жилое помещение, оно предоставляется нанимателю смежного помещения.

Освободившееся изолированное жилое помещение в квартире, в которой проживает два или более нанимателя, по просьбе проживающего в этой квартире нанимателя, нуждающегося в улучшении жилищных условий (статья 34), предоставляется ему, а при отсутствии такого нанимателя — другому нанимателю, проживающему в той же квартире. При этом общий размер жилой площади не должен превышать нормы, установленной статьей 47 настоящего Кодекса, исключая случаи, когда наниматель или член его семьи имеет право на дополнительную жилую площадь. Если размер освободившейся изолированной комнаты меньше установленного для предоставления одному человеку, указанная комната во всех случаях передается нанимателю по его просьбе.

Правила, предусмотренные частями первой и второй настоящей статьи, применяются независимо от принадлежности жилого дома.

При отказе в предоставлении освободившегося жилого помещения в случаях, предусмотренных настоящей статьей, спор может быть разрешен в судебном порядке.

Если освободившееся изолированное помещение не может быть в соответствии с правилами части второй настоящей статьи передано проживающему в этой квартире нанимателю, оно предоставляется другим лицам в общем порядке.

1. Поскольку в соответствии с настоящей статьей к заселению неизолированных и изолированных комнат, освобождающихся в коммунальных (общих) квартирах, предъявляются различные требования, необходимо четко разграничить эти понятия.

Неизолированной считается комната, связанная с другой общим входом, вследствие чего через нее проходят лица, проживающие в другой комнате (комнатах), или наоборот — лица, проживающие в этой комнате, проходят через другую комнату; неизолированную комнату, которая является единственным путем для выхода в коридор общего пользования или из квартиры (на

лестничную клетку, на улицу или во двор), называют проходной, а смежную неизолированную комнату, жильцы которой проходят через эту комнату,— запроходной. Под освободившимся неизолированным жилым помещением понимается как одна, так и две и более проходных либо запроходных комнат.

Изолированной является комната, имеющая отдельный выход в коридор общего пользования или из квартиры (на лестничную клетку, на улицу или во двор); изолированные комнаты могут быть смежными, если одна стена у них общая, и не смежными, если они расположены на противоположных сторонах коридора либо на одной и той же стороне коридора, но между ними находятся другие жилые или нежилые помещения. К изолированным относятся также комнаты, в общей стене которых имеется связывающий их дверной проем, но у каждой есть отдельный выход в коридор общего пользования или из квартиры.

2. Предоставление освободившегося неизолированного жилого помещения нанимателю смежного помещения не ставится законом в зависимость от наличия у этого нанимателя нуждаемости в улучшении жилищных условий, а также от размера занимаемой им жилой площади. В предоставлении такого жилого помещения нанимателю смежного помещения не может быть отказано, даже если в результате этого у него образуется излишняя жилая площадь, а также тогда, когда имеется возможность переоборудования освободившегося помещения в изолированное.

3. Освободившееся в коммунальной квартире изолированное жилое помещение предоставляется проживающим в этой квартире нанимателям независимо от пребывания их на квартирном учете. Если в квартире имеется несколько нанимателей, которые изъявили желание получить такое помещение, преимуществом пользуется наниматель (наниматели), нуждающийся в улучшении жилищных условий. Принимается во внимание нуждаемость в улучшении жилищных условий, имевшаяся на день освобождения указанного помещения, а также возникшая позже, но до предоставления этого помещения другому лицу.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий являются все граждане, состоящие на квартирном учете, независимо от основания принятия их на учет. Нуждаемость в улучшении жилищных условий граждан, не состоящих на указанном учете, определяется применительно к требованиям пп. 13 и 14 Правил квартирного учета (см. комментарии к ст. 34). В соответствии с Правилами кооперативного учета (см. комментарии к ст. 134) нуждаемость в улучшении жилищных условий в этих случаях определяться не может.

При отсутствии в данной квартире нанимателя, нуждающегося в улучшении жилищных условий, освободившееся изолирован-

ное жилое помещение предоставляется другому нанимателю, проживающему в этой квартире.

4. Условием получения нанимателем, проживающим в коммунальной квартире (как нуждающимся, так и не нуждающимся в улучшении жилищных условий), освободившегося изолированного жилого помещения является соблюдение требования в отношении размера жилой площади. После предоставления указанного помещения общий размер жилой площади (имеется в виду сумма площадей занимаемого и освободившегося помещений) не должен превышать 13,65 кв. м на одного человека, исключая случаи, когда наниматель или член его семьи имеет право на дополнительную жилую площадь. В таких случаях общий размер жилой площади определяется исходя из названной нормы жилой площади, помноженной на количество членов семьи, и нормы дополнительной жилой площади (см. комментарии к ст. 49).

5. Наряду с требованием в отношении общего размера жилой площади непременным условием предоставления проживающему в коммунальной квартире нанимателю освободившегося в этой квартире изолированного жилого помещения является наличие просьбы об этом. Причем речь может идти лишь о предоставлении указанного помещения для всей семьи. Отдельные члены семьи не имеют самостоятельного права на получение этого помещения.

6. Поскольку в соответствии со ст. 63 ЖК УССР комната, хотя и являющаяся изолированной, но размером меньше установленного для предоставления одному человеку (то есть меньше уровня средней обеспеченности жилой площадью граждан в данном населенном пункте), не может быть самостоятельным предметом договора найма, на основании комментируемой нормы такая комната во всех случаях передается нанимателю по его просьбе. При этом требование в отношении общего размера жилой площади не применяется, в связи с чем как и при предоставлении неизолированного жилого помещения нанимателю смежного помещения допускается образование излишков.

7. Исходя из направленности нормы, содержащейся в ч. 2 комментируемой статьи, а также в соответствии с разъяснением Пленума Верховного Суда УССР, данным в постановлении от 12 апреля 1985 г. № 2, следует считать, что указанная норма применяется и в тех случаях, когда освободившееся в коммунальной квартире изолированное жилое помещение представляет собой две или более комнаты (в том числе и изолированные между собой), если при этом соблюдается требование в отношении общего размера жилой площади. Если же площадь занимаемого жилого помещения и освободившихся изолированных комнат превышает установленные предельные размеры жилой площади, возможно

предоставление нанимателю той изолированной комнаты (комнат), площадь которой соответствует указанным размерам.

8. В соответствии с разъяснением, содержащимся в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2, освободившееся в коммунальной квартире изолированное жилое помещение не может быть предоставлено лицу, преднамеренно ухудшившему до этого свои жилищные условия, например, путем обмена, раздела жилых помещений. Кроме того, по смыслу ст. 54 ЖК УССР указанное помещение предоставляется нанимателю, проживавшему в данной квартире на день освобождения этого помещения. Если же наниматель, в частности ранее проживавший в отдельной квартире, в порядке обмена вселился в коммунальную квартиру с целью последующего получения имеющегося в этой квартире свободного жилого помещения, в предоставлении такого помещения ему должно быть отказано.

9. В упомянутом постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. указывается, что при решении вопроса о передаче в пользование освободившегося в квартире изолированного жилого помещения другому проживающему в этой квартире нанимателю следует исходить из положений жилищных кодексов союзных республик, предусматривающих условия такой передачи. Поэтому ст. 54 ЖК УССР распространяется на все жилые дома государственного и общественного жилищного фонда, независимо от их принадлежности, в том числе и дома предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства, из которых допускается выселение в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения рабочих и служащих (вместе с проживающими с ними лицами), прекративших трудовые отношения в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления.

Как разъяснил Верховный Суд СССР, освободившееся в коммунальной квартире изолированное жилое помещение подлежит передаче нанимателю, проживающему в этой квартире, и тогда, когда предприятие, учреждение, организация в соответствии с законом пользуется правом повторного заселения жилых помещений, освобождающихся в домах исполкомов местных Советов народных депутатов (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1985. № 2. С. 28). Эта точка зрения нашла также отраженние в упомянутом выше постановлении Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 года.

Поскольку законодательство каких-либо изъятий не содержит, правило комментируемой статьи распространяется на жилые дома всех типов, в том числе гостиничного типа и дома для малосемейных. Исключение составляют лишь случаи, когда эти дома

используются для временного обеспечения жилыми помещениями малых семей и, следовательно, имеют правовой режим общежитий.

10. Если в коммунальной квартире освобождается изолированное жилое помещение, которое в установленном законом порядке было включено в число служебных и использовалось в качестве такового, комментируемая статья неприменима. Согласно целевому назначению служебных жилых помещений они предоставляются не в соответствии с настоящей статьей, а согласно ст.ст. 118—122 ЖК УССР. В постановлении Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2 разъяснено, что наниматель служебного жилого помещения не вправе требовать предоставления ему освободившегося в той же квартире изолированного неслужебного или служебного помещения. Аналогичное разъяснение содержится и в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года № 2.

Встречающиеся на практике случаи, когда изолированное жилое помещение в коммунальной квартире после его освобождения включают в число служебных, несмотря на то, что проживающие в данной квартире наниматели просят о предоставлении его в их пользование, являются незаконными.

Комментируемая статья не распространяется на жилые помещения в домах совхозов, поскольку эти помещения постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437 «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения» (СП СССР. 1982. № 17. Ст. 93) отнесены к числу служебных. Исключение составляют случаи, когда лицо, претендующее на получение освободившегося помещения, состоит в трудовых отношениях с совхозом.

11. Вопрос о предоставлении проживающему в коммунальной квартире нанимателю освободившегося помещения (как неизолированного, так и изолированного) решает исполком местного Совета народных депутатов либо предприятие, учреждение, организация, в ведении или в собственности которых (применительно к домам общественного жилищного фонда) находится жилой дом.

12. По общему правилу споры о предоставлении жилых помещений, как вытекающие из административных правоотношений, суду неподведомственны. Однако право нанимателя на получение жилого помещения, освободившегося в коммунальной квартире, в которой он проживает, основано на законе и договоре найма, поэтому оно защищается в судебном порядке. На это содержится указание в ч. 4 ст. 54 ЖК УССР.

В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2 судебному рассмотрению подлежит спор о предоставлении нанимателю освободившегося жилого помещения в квартире, в которой он проживает, если ему отказано в предоставлении этого помещения или на него выдан ордер другому лицу либо оно передано другому нанимателю, проживающему в данной квартире. В последнем случае спор подлежит разрешению в судебном порядке, так как только в результате рассмотрения спора судом может быть выявлено наличие у нанимателя преимущественного права на получение освободившегося жилого помещения. Если ордер на получение освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения выдан другому лицу, проживающий в этой квартире наниматель, который претендует на получение указанного помещения, вправе обратиться в суд с иском не только о предоставлении ему этого помещения, но также о выселении поселившихся в нем граждан.

В случаях, когда освободившееся в коммунальнной квартире изолированное жилое помещение не может быть в соответствии с изложенными правилами передано нанимателю, проживающему в этой квартире, оно на основании ч. 5 комментируемой статьи предоставляется другим гражданам в общем порядке. Сказанное касается и жилых помещений, освободившихся в квартирах, построенных для одной семьи (см. комментарии к ст. 50).

Статья 55. **Заселение жилых помещений в домах, переданных исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов, а также в домах, построенных с привлечением средств в порядке долевого участия**

Жилые помещения, освобождающиеся в домах, переданных государственными предприятиями, учреждениями, организациями исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов, а также жилые помещения, освобождающиеся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций. Указанный порядок заселения применяется независимо от времени передачи или окончания строительства жилого дома.

1. Жилые дома, переданные государственными предприятиями, учреждениями, организациями исполкомам местных Советов народных депутатов во исполнение требований ранее принятых постановлений правительства СССР и правительства УССР о пе-

редаче ведомственного жилищного фонда местным Советам, а также во исполнение требований ч. 2 ст. 5 ЖК УССР, являются составной частью жилищного фонда местных Советов. В связи с этим до принятия Советом Министров СССР постановления от 4 сентября 1978 г. № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда» (СП СССР. 1978. № 22. Ст. 137) исполкомы местных Советов пользовались правом заселения освобождающихся в указанных домах помещений. Во изменение данного порядка Совет Министров СССР названным постановлением установил, что жилые помещения, освобождающиеся в домах предприятий, учреждений, организаций, переданных исполкомам местных Советов, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций. Изложенное правило нашло закрепление в комментируемой статье.

На практике возникает вопрос, что означают слова «в первую очередь» и при каких условиях освобождающиеся жилые помещения в домах государственных предприятий, учреждений, организаций, переданных исполкомам местных Советов народных депутатов, могут заселяться гражданами, состоящими на квартирном учете либо в списке внеочередников в исполкоме. Следует считать, что этим гражданам освобождающиеся жилые помещения в указанных домах могут быть предоставлены только после удовлетворения нуждающихся в улучшении жилищных условий работников соответствующего предприятия, учреждения, организации. К числу таких работников относятся лица, состоящие на квартирном учете либо в списке внеочередников, поскольку в соответствии с законодательством жилые помещения гражданам, не состоящим на учете (в указанном списке), не могут предоставляться.

2. В соответствии с ч. 3 ст. 5 ЖК УССР жилые дома, построенные с привлечением в порядке долевого участия средств государственных предприятий, учреждений, организаций, зачисляются (если иное не установлено законодательством Союза ССР) в жилищный фонд местных Советов, когда функции единого заказчика по строительству этих домов выполнял исполком Совета народных депутатов. Согласно комментируемому пункту освобождающиеся жилые помещения в этих домах также, как и в домах, входивших в состав ведомственного жилищного фонда и переданных местным Советам, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками указанных предприятий, учреждений, организаций. Это правило, соответствующее правилу ч. 2 ст. 24 Основ жилищного законодательства и ст. 55 ЖК УССР, содержится также в постановлении Совета Министров СССР от 1 марта 1978 г. № 173 «О мерах

по расширению в городах практики комплексного поточного строительства жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства» (СП СССР. 1978. № 6. Ст. 36).

3. Как установлено законом, существующий порядок заселения освобождающихся жилых помещений в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, а также в домах, переданных государственными предприятиями, учреждениями, организациями исполкомам местных Советов, применяется независимо от времени окончания строительства или передачи жилого дома. Ордер, выданный исполкомом местного Совета народных депутатов в нарушение указанного порядка, по иску заинтересованных предприятий, учреждений, организаций признается судом недействительным (см. п. 5 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

Статья 56. Заселение жилых помещений, переданных застройщиками исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов и другим организациям

Жилые помещения во вновь построенных домах, переданные застройщиками исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов и другим организациям (статья 26), в случае их освобождения заселяются этими исполнительными комитетами местных Советов и организациями.

1. В настоящей статье содержится исключение из общего правила, в соответствии с которым освобождающиеся жилые помещения заселяются исполкомами местных Советов народных депутатов, предприятиями, учреждениями, организациями, в ведении которых находится жилой дом. Это исключение установлено в отношении жилых помещений, переданных застройщиками исполкомам и другим организациям.

В соответствии со ст. 14 Основ жилищного законодательства основания и условия передачи застройщиками исполкомам местных Советов народных депутатов и другим организациям части жилой площади во вновь построенных за счет государственных капитальных вложений домах, а также размеры передаваемой жилой площади вправе определять Совет Министров СССР.

2. На основании постановления СНК СССР от 21 сентября 1945 г. № 2436, о котором говорилось в комментариях к ст.ст. 26 и 45, министерства и ведомства передают исполкомам местных Советов народных депутатов во вновь построенных домах 10 про-

центов жилой площади для обеспечения жилыми помещениями инвалидов Отечественной войны и семей погибших воинов. Поскольку согласно этому постановлению жилая площадь передается в распоряжение исполкомов местных Советов, она закрепляется за ними. В случаях освобождения указанная площадь вновь заселяется по решению исполкома теми же категориями граждан, для обеспечения которых она была передана.

3. В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 17 августа 1963 г. № 886 «Об обеспечении жилой площадью офицерского состава и военнослужащих сверхсрочной службы Советской Армии и Военно-Морского Флота» и одноименным постановлением Совета Министров УССР от 30 октября 1963 г. № 1212 (СП УССР. 1963. № 10. Ст. 111) жилая площадь, выделенная Министерству обороны в домах исполкомов местных Советов народных депутатов, министерств и ведомств, закрепляется за Министерством обороны. Следовательно, в случае освобождения указанной жилой площади она вновь поступает в ведение этого Министерства.

4. Постановлением Совета Министров СССР от 7 сентября 1970 г. № 741, упомянутом в комментарии к ст. 45, исполкомам местных Советов народных депутатов разрешено при выделении предприятиям и организациям жилой площади в домах, построенных за счет их средств, переданных в порядке долевого участия, удерживать до 6 процентов жилой площади (кроме случаев, когда законодательством временно предусмотрено удержание жилой площади на эти цели в большем размере) для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с отводом земельных участков под жилищное строительство.

На основании постановлений ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 января 1960 г. № 74 и 5 марта 1963 г. № 270 исполкомы местных Советов вправе удерживать у предприятий и организаций часть жилой площади во вновь построенных домах для обеспечения в установленный срок лиц офицерского состава, военнослужащих сверхсрочной службы, прапорщиков и мичманов, уволенных с военной службы по состоянию здоровья, возрасту или сокращению штатов. Переданная в соответствии с названными актами законодательства жилая площадь в случае ее освобождения вновь заселяется исполкомами, причем не обязательно теми категориями граждан, для обеспечения которых она передавалась.

5. Согласно постановлению Совета Министров СССР от 10 мая 1967 г. № 405 заказчики (независимо от их ведомственной принадлежности) передают подрядным строительным организациям установленную этим постановлением часть жилой площади в построенных силами этих организаций домах. В связи с продлени-

ем срока действия постановления, о котором идет речь, оно сохраняет силу и в настоящее время. Постановление предусматривает, что переданная подрядным строительным организациям жилая площадь закрепляется за этими организациями. Следовательно, в случае ее освобождения она заселяется работниками подрядных строительных организаций.

Статья 57. Обжалование решений по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений

Решения исполнительного комитета районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений могут быть обжалованы в исполнительный комитет вышестоящего Совета.

Жалобы на совместные решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета по вопросам, указанным в части первой настоящей статьи, рассматриваются исполнительным комитетом соответствующего Совета народных депутатов. Споры по этим вопросам между администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом рассматриваются их вышестоящими органами.

1. Конституцией СССР (ст. 58) и Конституцией УССР (ст. 56) предусмотрено право граждан обжаловать действия должностных лиц, государственных и общественных органов. Президиум Верховного Совета СССР 12 апреля 1968 г. издал Указ «О порядке рассмотрения предложений, заявлений и жалоб граждан», действующий в настоящее время в новой редакции (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1980. № 11. Ст. 192; 1988. № 6. Ст. 94).

2. ЖК УССР (ст. 57) установлен административный порядок разрешения жалоб по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений. В соответствии с п. 2 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2 судам не подведомственны споры по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений. Следует, однако, иметь в виду, что с 1 июля 1990 г. вводится в действие Закон СССР от 2 ноября 1989 г. «О порядке обжалования в суд неправомерных действий органов государственного управления и должностных лиц, ущемляющих права граждан» (Ведомости Съезда народных депутатов СССР и Верхов. Совета СССР. 1989. № 22. Ст. 416). Согласно этому закону гражданин вправе обратиться в суд с жа-

лобой, если считает, что неправомерными действиями органа государственного управления или должностного лица ущемлены его права. К таким действиям (коллегиальным и единоличным) относятся, в частности, те, в результате которых гражданин лишен возможности осуществить право, предоставленное ему законом или иным нормативным актом. Жалоба подается в суд после обжалования указанных действий вышестоящему в порядке подчиненности органу или должностному лицу. Признав обжалуемые действия неправомерными, суд выносит решение об обязанности соответствующего органа государственного управления или должностного лица устранить допущенное нарушение. Верховным Советам союзных республик поручено привести законодательство союзных республик в соответствие с данным Законом.

Комментируемая статья определяет подведомственность споров по указанным вопросам в зависимости от характера спора.

Если речь идет о жалобе на вынесенное решение, то ее рассмотрение отнесено к компетенции исполкома местного Совета народных депутатов как коллегиального исполнительно-распорядительного органа Совета. При этом решение исполкома (например, отказ в принятии на квартирный учет по месту жительства или в утверждении совместного решения администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о принятии на учет по месту работы) может быть обжаловано в исполком вышестоящего Совета. Такой порядок основан на конституционном положении о том, что исполкомы вышестоящих Советов имеют право отменять решения и распоряжения исполкомов нижестоящих Советов (ст. 136 Конституции УССР). Что касается совместного решения администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, то оно обжалуется в исполком того местного Совета, на территории которого находится данное предприятие, учреждение, организация. Это вытекает из контрольных функций, осуществляемых исполкомами местных Советов в отношении квартирного учета и предоставления жилья на предприятиях, в учреждениях, организациях. Исполком вправе отменить принятые ими решения.

Если же между администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом имеются разногласия, то вынесение решения оказывается невозможным. В таком случае прибегнуть к вмешательству исполкома местного Совета нельзя, ибо последний лишь контролирует правильность принятых решений. Указанные споры выносятся на рассмотрение непосредственных вышестоящих органов, правомочных давать указания своим нижестоящим звеньям. Если и здесь не достигнуто согласия, вод-

рос передается в следующую вышестоящую хозяйственную и профсоюзную инстанцию.

Жалобы на незаконность решений по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений могут быть поданы и соответствующему прокурору, который опротестовывает противоречащие закону акты в орган, издавший акт, либо в иной орган, правомочный отменить его.

3. Отмена обжалуемого решения в зависимости от характера последнего влечет различные последствия. Например, отмена решения администрации и профсоюзного комитета об отказе в принятии на учет не означает, что тем самым жалобщик считается состоящим на учете. Исполком местного Совета, как указывалось выше, осуществляет лишь контрольные функции, но не подменяет администрацию (орган общественной организации) и профсоюзный комитет в решении вопросов, отнесенных к их исключительной компетенции. После отмены решения об отказе в принятии на учет (изложенное относится и к отказу в предоставлении жилого помещения) соответствующие органы должны вновь рассмотреть данный вопрос. Если же отменено решение о снятии гражданина с квартирного учета, то он считается восстановленным на учете.

4. Жалобы, не требующие дополнительного изучения и проверки, разрешаются безотлагательно, но во всяком случае не позднее 15 дней со дня их поступления в орган, обязанный разрешить вопрос по существу. Прочие жалобы разрешаются в срок до одного месяца. Если же для их разрешения необходимо провести специальную проверку, истребовать дополнительные материалы либо принять другие меры, то эти сроки в порядке исключения могут быть продлены руководителем или заместителем руководителя соответствующего органа, но не более чем на один месяц, с сообщением об этом лицу, подавшему жалобу. Для разрешения жалоб военнослужащих и их семей Указом Президиума Верховного Совета СССР установлены более краткие сроки.

5. О результатах рассмотрения жалобы жалобщику направляется мотивированный ответ. Гражданин, не согласный с решением, принятым по его жалобе, имеет право обжаловать его в инстанцию, которой непосредственно подчинен орган, принявший решение, а в соответствующих случаях — в суд.

Статья 58. Ордер на жилое помещение

На основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда исполнительный комитет районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов выдает

гражданину ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

Ордер может быть выдан лишь на свободное жилое помещение.

Форма ордера устанавливается Советом Министров Украинской ССР.

Выдача ордеров на жилые помещения в военных городках производится в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР.

1. В этой статье разъясняется вопрос о выдаче исполкомами местных Советов гражданину ордера на вселение в предоставленное ему жилое помещение лишь в доме государственного или общественного жилищного фонда на основании решения о предоставлении жилого помещенния, принятого в порядке, предусмотренном ст.ст. 51—53 ЖК УССР.

Выдача ордеров на заселение квартир в домах жилищно-строительных кооперативов регулируется особо (см. комментарии к ст. 141 ЖК УССР). Особо регулируется и выдача ордеров на вселение в служебные жилые помещения (см. комментарии к ст. 122 ЖК УССР) и общежития (см. комментарии к ст. 129 ЖК УССР).

2. Ордер — это административный акт индивидуального характера (письменное распоряжение, приказ) исполкома местного Совета народных депутатов, в компетенцию которого входит его выдача на вселение гражданина (с семьей) в указанное в нем жилое помещение. Ордер порождает, с одной стороны, административно-правовые отношения между исполкомом и жилищно-эксплуатационной организацией (предприятием, иной организацией), куда он сдается, а с другой — гражданско-правовые отношения между гражданином и указанными организациями, обязанными заключить с ним договор найма жилого помещения.

Следует подчеркнуть, что те и другие отношения порождает именно ордер, а не решение, лежащее в его основе. Согласно только решению предоставить гражданину жилое помещение у жилищно-эксплуатационной организации ни перед исполкомом, ни перед гражданином еще никакой обязанности не возникает. Соответственно и гражданин только на основе решения о предоставлении ему жилого помещения еще не вправе требовать от жилищно-эксплуатационной организации совершения каких-либо действий по предоставлению помещения, указанного в решении. Поэтому до выдачи ордера решение о предоставлении жилого помещения может быть в одностороннем порядке и пересмотрено органом (органами), его вынесшим, если к тому будут основания, например, в случаях, когда и сам ордер может

быть признан недействительным (см. комментарии к ст. 59 ЖК УССР). Гражданин, считающий, что этим нарушены его интересы, может обжаловать действия этого органа (органов) лишь в порядке, предусмотренном ст. 57 ЖК УССР. Однако во всех случаях ордер является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

3. Ордер создает, как было сказано, определенные гражданско-правовые последствия. Однако законом не предусмотрено субъективного гражданского права гражданина требовать выдачи ордера на предоставляемое ему жилое помещение. Вместе с тем, как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в своем постановлении от 3 апреля 1987 г. № 2, в случае отказа исполкома в выдаче ордера суд вправе разрешать споры о выдаче ордера на жилое помещение, которое предоставляется по совместному решению администрации или органами соответствующей организации и профсоюзного комитета с последующим сообщением исполкому местного Совета народных депутатов о предоставлении жилого помещения для заселения.

В тех случаях, когда жилое помещение предоставляется по гражданско-правовым основаниям, например, при передаче освободившегося в квартире жилого помещения проживающему в ней другому нанимателю (ст. 54 ЖК), при выселении из жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения (ст. 109 ЖК), на основании договора о трудовом участии будущих жильцов в постройке дома (п. 2 «б» постановления Совета Министров СССР от 5 июля 1985 г. «О дополнительных мерах по строительству молодежных жилых комплексов и кооперативных жилых домов для молодежи» (СП СССР. 1985. № 22. Ст. 111), согласно гарантийным обязательствам, иногда выдаваемым предприятием (организацией) отселяемым жильцам при сносе дома, граждане вправе требовать по суду выдачи ордера.

4. Жилое помещение, на вселение в которое выдается ордер, должно быть не только фактически, но и юридически свободным. Например, на жилое помещение, наниматель которого, несмотря на непроживание в нем, сохраняет право, ордер не может быть выдан. Ордер не может быть выдан и на жилое помещение, если в нем кто-то и без достаточных законных оснований проживает. Жилищные органы обязаны до выдачи ордера принять меры к освобождению этого помещения.

Однако гражданин, получивший ордер на жилое помещение, которое на момент выдачи ордера было свободным, но затем оказалось незаконно занятым кем-либо, вправе в судебном или административном порядке требовать освобождения помещения (см. комментарии к ч. 2 ст. 109, ч. 3 ст. 116 ЖК УССР).

5. Форма ордера установлена единая. Образец ее приведен в приложении № 7 к Правилам квартирного учета. Бланк ордера состоит из самого ордера и его корешка. Ордер выдается гражданину, на имя которого он выписан, а корешок остается в исполкоме, выдавшем ордер.

Обязательными реквизитами ордера являются: указание в нем на исполком местного Совета, выдавший его; дата выдачи; номер и серия ордера; фамилия, имя и отчество гражданина, которому выдан ордер, и состав его семьи; их фамилии, имена, отчества и родственные отношения с гражданином, на имя которого выдан ордер; характеристика предоставленного жилого помещения. Ордер должен быть подписан председателем исполкома и скреплен печатью исполкома.

Согласно п. 69 Правил квартирного учета ордер действителен в течение 30 дней. Этот срок является пресекательным. По истечении его ордер автоматически утрачивает свою силу. Однако при наличии уважительных причин пропуска этого срока он может быть продлен выдавшим его исполкомом местного Совета.

Ордер является документом строгой отчетности, носит строго личный характер и не может передаваться другим лицам. Согласно п. 70 указанных Правил ордер вручается гражданину, на имя которого он выдан, либо по его доверенности другому лицу. При получении ордера предъявляются паспорта (или заменяющие их документы) членов семьи, включенных в ордер.

В соответствии с выданным ордером в предусмотренное в нем жилое помещение вселяются как гражданин, получивший ордер, так и члены его семьи, указанные в ордере. Однако последние обязаны освободить прежнее помещение и переселиться во вновь предоставляемое, как это следует из п. 66 Правил квартирного учета и п. 17 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2, когда они не только включены в ордер, но и дали предварительно письменное согласие на проживание во вновь предоставленном жилом помещении, или из обстоятельств дела бесспорно следует, что они выразили согласие поселиться в это жилое помещение. В противном случае их следует считать сохранившими право пользования прежним жилым помещением.

6. Порядок выдачи ордеров на жилые помещения в военных городках предусмотрен Советом Министров СССР. Согласно этому порядку ордера на жилые помещения в закрытых и обособленных военных городках выдаются квартирно-эксплуатационными органами Министерства обороны СССР, Министерства внутренних дел СССР, руководством органов и командованием воинских частей Комитета Государственной безопасности на ос-

новании решений о предоставлении жилой площади, принятых в установленном порядке. Выдача ордеров на жилые помещения в других военных городках осуществляется названными в ст. 58 ЖК исполкомами местных Советов. Однако эти исполкомы местных Советов также обязаны обеспечивать указанные выше органы бланками ордеров и на жилые помещения в закрытых и обособленных военных городках.

Статья 59. Основания и порядок признания ордера на жилое помещение недействительным

Ордер на жилое помещение может быть признан недействительным в судебном порядке в случаях представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

Требование о признании ордера недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня его выдачи.

1. Поскольку ордер порождает для получившего его гражданина определенные гражданско-правовые последствия, то он не может быть односторонне аннулирован выдавшим его исполкомом местного Совета без согласия гражданина.

Поэтому ст. 59 ЖК устанавливает общее правило о том, что ордер на жилое помещение признается недействительным только в судебном порядке.

2. Ст. 59 ЖК предусматривает примерный перечень оснований, когда ордер может быть признан судом недействительным в связи с отдельными нарушениями порядка и условий предоставления жилых помещений.

Первая группа таких оснований связана с представлением гражданином не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий. Это могут быть, например, неправильные сведения о членах семьи, включенных в ордер, о размере ранее занимаемой площади, что послужило основанием взятия на квартирный учет и т. д.

Вторая группа оснований связана с нарушением прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение. Так, например, ордер может быть признан недействительным, когда он выдан на жилое помещение, право на которое сохраняет другой гражданин; в случаях выдачи ордера с нару-

шением прав нанимателей на освободившееся в квартире изолированное жилое помещение (ст. 54 ЖК). Как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 3 апреля 1987 г. № 2, ордер, выданный с нарушением ст. 24 Основ жилищного законодательства (ст. 55 ЖК УССР), и следовательно, затрагивающий интересы соответствующего предприятия, учреждения, организации, также признается судом недействительным.

Третья группа оснований связана с неправомерными действиями должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения. Здесь имеются в виду различного рода действия этих лиц, например, нарушение ими установленного законом порядка рассмотрения и разрешения вопросов о постановке граждан на квартирный учет и предоставлении жилых помещений, в том числе и с отступлением от их очередности в получении жилья.

Другими основаниями для возможного признания ордера недействительным могут быть, например, включение в ордер членов семьи, не давших на это согласие; выдача на фактически не свободное жилое помещение и т. п. Однако, как это следует из смысла ст. 59 ЖК, ордер, безусловно, должен признаваться недействительным, когда нет решения о предоставлении жилой площади, которое должно быть вынесено в соответствии со ст.ст. 51—53 ЖК УССР. Он должен признаваться также недействительным и в некоторых других случаях, например, при выдаче его на нежилое помещение, на часть комнаты или смежную комнату, на жилое помещение, не отвечающее санитарным и техническим требованиям.

3. Предусмотренный ч. 2 ст. 59 ЖК УССР срок для признания ордера недействительным — это срок исковой давности, исчисляемый с точно определенного момента — дня выдачи ордера. В случае пропуска этого срока по уважительным причинам суд вправе его восстановить. Из этих же правил следует исходить и при рассмотрении требований о выселении лиц, договор найма жилого помещения с которыми заключен с нарушением установленного порядка без выдачи ордера (п. 7 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2). В этом случае трехлетний срок исковой давности исчисляется со дня заключения договора.

Исковая давность, как сказано в п. 28 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2, не распространяется на требования о признании ордера недействительным, когда получение его было связано с совершением гражданами, получившими ордер, или должностными лицами действий, заведомо противных интересам социалистического государства и общества.

4. Ст. 59, как и предшествующая ей ст. 58, рассчитана на применение к отношениям по поводу обычных жилых помещений в домах государственного и общественного жилого фонда. Однако поскольку основания и порядок признания ордера недействительным, выданного на служебные помещения и помещения в общежитиях, ЖК особо не регламентированы, ст. 59 должна применяться и к этим случаям. Разумеется, при определении оснований признания ордера недействительным на эти помещения должен учитываться специальный правовой режим.

Статья 60. Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений

Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений утверждаются Советом Министров Украинской ССР и Украинским республиканским советом профессиональных союзов.

1. Основные положения, регулирующие обеспечение граждан жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда, закреплены в Основах жилищного законодательства и в ЖК УССР. Что касается других положений, то они регулируются подзаконными актами. В связи с этим в комментируемой статье ЖК предусмотрено издание правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений. Во исполнение указанного предписания Совет Министров УССР и Укрсовпроф 11 декабря 1984 г. утвердили соответствующие Правила (СП УССР. 1984. № 12. Ст. 80). Они состоят из четырех разделов, включающих 73 пункта, посвященных общим положениям, квартирному учету, распределению и предоставлению жилых помещений, оформлению и выдачи ордеров на жилые помещения.

2. В соответствии со ст. 120 Конституции УССР Правила обязательны к исполнению на всей территории республики, распространяют свою силу на всех должностных лиц и граждан. Они обязательны для исполкомов местных Советов народных депутатов, профсоюзных органов, министерств, государственных комитетов и ведомств УССР, а также для предприятий, учреждений и организаций независимо от их подчиненности. Исключение составляют Вооруженные Силы СССР.

3. Правила представляют собой акт, наиболее полно и комплексно регулирующий отношения по обеспечению граждан жилыми помещениями, но он не является единственным источником права в этой области. Выше уже говорилось об Основах жилищ-

ного законодательства и ЖК УССР. Отдельные нормы по вопросам, регулируемым Правилами, содержатся и в других актах законодательства, в частности в решениях правительства СССР и правительства УССР. Поэтому в соответствующих случаях Правила применяются с учетом этих норм.

4. Правила не относятся к числу типовых (примерных) актов, предполагающих принятие на их основе нижестоящими органами аналогичных правовых документов местного либо отраслевого действия. Напротив, они исключают возможность издания таких актов исполкомами местных Советов народных депутатов, министерствами, государственными комитетами и ведомствами УССР, профсоюзными органами, а также предприятиями, учреждениями, организациями, независимо от их подчиненности. Все они согласно п. 3 постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 11 декабря 1984 г. обязаны строго соблюдать Правила, а не дополнять или развивать их. Лишь в случаях, конкретно предусмотренных Правилами, некоторые из перечисленных органов издают акты, имеющие нормативное значение. Этим исчерпывается объем их нормативных полномочий. Указанные органы не вправе самостоятельно устанавливать какие-либо иные положения, влияющие на право граждан быть зачисленными на квартирный учет, состоять в очереди, получать жилые помещения. Тем более принимаемые решения не могут противоречить нормам, содержащимся в Основах жилищного законодательства, ЖК УССР и Правилах.

Глава 2

ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ ГОСУДАРСТВЕННОГО И ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 61. Договор найма жилого помещения. Заключение договора найма жилого помещения

Пользование жилым помещением в домах государственного и общественного жилищного фонда осуществляется в соответствии с договором найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда заключается в письменной форме на основании ордера на жилое помещение между наймодателем — жилищно-эксплуатационной организацией (а при ее отсутствии — соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и нанимателем — гражданином, на имя которого выдан ордер.

Типовой договор найма жилого помещения, правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории утверждаются Советом Министров Украинской ССР.

Условия договора найма жилого помещения, ограничивающие права нанимателя и членов его семьи по сравнению с условиями, предусмотренными законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом, Типовым договором найма жилого помещения и иными актами законодательства Украинской ССР, недействительны.

1. Жилищные правоотношения являются одним из видов гражданских имущественных правоотношений, возникающих из соглашения между нанимателем и наймодателем по поводу пользования предоставленным гражданину жилым помещением. Жилищные, как и другие обязательства, возникают из двухстороннего договора, в силу которого владелец государственного или общественного жилищного фонда (наймодатель) на основании административного акта возмездно предоставляет в постоянное пользование гражданину (нанимателю) жилое помещение, а гражданин (наниматель) обязуется использовать его по прямому назначению, обеспечить надлежащую сохранность и вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги.

2. Юридическим основанием для заключения договора найма жилого помещения является ордер, выдаваемый гражданину на основании решения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов. Если же договор найма заключается с гражданином без выдачи ордера (например, на основании совместного решения администрации и профсоюзного комитета на жилое помещение в ведомственном жилом доме), он, как заключенный вопреки закону, может быть признан судом недействительным (п. 3 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме, что не только повышает его роль и значимость, но и дает возможность четко определить взаимность прав, обязанностей и ответственность сторон в договоре. Хотя несоблюдение письменной формы договора найма не влечет его недействительности, но вносит элементы неопределенности во взаимоотношения сторон, лишает их возможности требовать исполнения дополнительных, в сравнении с Типовым договором, условий, затрудняет разрешение споров, возникающих из права пользования жилым помещением.

В отличие от ранее действовавшего законодательства, предусматривавшего заключение договора найма сроком на 5 лет, в настоящее время договор найма жилого помещения заключается на

неопределенный срок, исходя из установленного ч. 2 ст. 9 ЖК УССР правила о том, что жилые помещения предоставляются гражданам в бессрочное пользование.

От имени наймодателя стороной в договоре найма жилого помещения является жилищно-эксплуатационная организация, а при ее отсутствии — соответствующее предприятие, учреждение, организация. Интересы всех включенных в ордер членов семьи нанимателя представляет лицо, на имя которого выдан ордер и которое заключает договор найма жилого помещения с наймодателем. Однако это не исключает возможности заключения договора найма жилого помещения с другим указанным в ордере лицом, если к моменту заключения договора лицо, на имя которого выдан ордер, умерло или выбыло на другое место проживания. Вопрос, кто из указанных в ордере других лиц может заключить договор найма жилого помещения, разрешается по их взаимному соглашению.

3. Договор найма жилого помещения заключается на основании Типового договора найма жилого помещения.

Типовой договор найма жилого помещения предусматривает в качестве необходимых реквизитов указание в договоре о сторонах, его заключающих, о характеристике предмета договора, которая в виде паспорта квартиры с характеристикой жилых, подсобных помещений и оборудования прилагается к договору, а также об обязанностях, правах и ответственности сторон по договору.

По Типовому договору наймодатель обязуется обеспечить сохранность и надлежащее содержание жилого дома и придомовой территории; своевременно производить ремонт жилого дома, обеспечить бесперебойную работу его технических устройств; при капитальном ремонте жилого дома с выселением проживающих в нем лиц предоставить нанимателю и членам его семьи жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемую квартиру, компенсировать нанимателю затраты по переселению; своевременно проводить подготовку жилого дома и его технических устройств к эксплуатации в осенне-зимний период.

Наниматель обязуется соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, своевременно принимать меры по устранению выявленных неисправностей в квартире; не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяца вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги; содержать в чистоте и порядке жилые и подсобные помещения квартиры, не допускать их переустройства или установки дополнительного оборудования без соответствующего разрешения; соблюдать правила пожарной безопасности; экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию; проводить своевременно, не реже одного раза в

пять лет, ремонт жилых и подсобных помещений (перечень работ по ремонту квартиры, выполняемые за счет нанимателя, определены в договоре); беспрепятственно допускать в дневное время, а при авариях и в ночное время, в занимаемую квартиру работников жилищно-эксплуатационной организации и представителей общественного домового комитета для осмотра или ремонта; при выезде вместе со своей семьей из квартиры освободить и сдать по акту наймодателю жилые, подсобные помещения и оборудование в исправном состоянии; возмещать наймодателю убытки от повреждения элементов жилого дома.

Типовым договором определены также права сторон. Наймодатель, в частности, имеет право помимо требования от нанимателя выполнения возложенных на него обязанностей, предъявлять в суд иск о выселении на время капитального ремонта, представлять материалы прокурору для выселения из грозящего обвалом дома. Наниматель вправе в установленном порядке вселять в занимаемую квартиру других лиц, производить ее обмен, сохранять при временном отсутствии, бронировать, сдавать в поднаем, требовать изменения договора, выполнения наймодателем входящих в его обязанности работ по устранению неисправностей конструкций квартиры.

За невыполнение или ненадлежащее выполнение возложенных на стороны обязанностей Типовым договором предусматривается ответственность, которая устанавливается уголовным, административным и иным законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Возникающие при исполнении договора найма жилого помещения споры между сторонами разрешаются органами жилищно-коммунального хозяйства, исполнительными комитетами Советов народных депутатов и в установленных законом случаях народными судами.

4. Наличие Типового договора не препятствует сторонам конкретизировать отдельные его положения, касающиеся их прав, обязанностей и ответственности по договору. Однако условия договора найма жилого помещения, которые ограничивают или иным образом ущемляют права нанимателя и членов его семьи, по сравнению с условиями, предусмотренными законодательством Союза ССР, Жилищным кодексом УССР, Типовым договором найма жилого помещения и иными актами законодательства Украинской ССР, являются недействительными. Если, например, в договоре найма будет оговорен срок его действия, возможность пользования жилым помещением без права нанимателя на вселение в него других лиц, раздела, обмена и т. п., эти условия, как ограничивающие права нанимателя, являются недействительными и при возникновении спора не принимаются во внимание.

Статья 62. **Применение правил гражданского законодательства Союза ССР и Украинской ССР к отношениям, вытекающим из договора найма жилого помещения**

К отношениям, вытекающим из договора найма жилого помещения, в соответствующих случаях применяются также правила гражданского законодательства Союза ССР и Украинской ССР.

Правоотношения, вытекающие из договора найма жилого помещения, являются одной из разновидностей гражданско-правовых отношений, для которых характерны общие принципы возникновения, изменения и прекращения прав и обязанностей сторон в договоре. Как и в гражданском праве, жилищно-правовые отношения базируются на совокупности юридических фактов, возникающих между государственными, кооперативными, общественными организациями и гражданами, а также между самими гражданами при реализации права на предоставление жилого помещения, определении взаимных прав и обязанностей сторон, вытекающих из отношений при заключении, изменении и прекращении договора найма жилого помещения.

Закрепленные нормами гражданского законодательства Союза ССР и Украинской ССР общие принципы обязательственного права и отдельных его видов применимы также к конкретным правоотношениям, вытекающим из договора найма жилого помещения. На правоотношения, связанные, например, с признанием обмена жилыми помещениями недействительным помимо определенных ст. 86 ЖК УССР условий, при которых обмен жилыми помещениями не допускается, полностью распространяются нормы гражданского законодательства, регулирующие порядок и основания признания недействительными сделок.

Пленум Верховного Суда УССР в п. 5 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 разъяснил судам возможность применения норм гражданского законодательства при рассмотрении споров, не урегулированных жилищным законодательством. Разъяснено, в частности, что правила ГК УССР о сроках исковой давности применяются по искам о признании недействительным договора найма жилого помещения и выселении в связи с этим; правила ст. 150 этого Кодекса — при рассмотрении требований нанимателя об устранении препятствий в пользовании жилым помещением. На основании норм, регулирующих договор имущественного найма, а не жилищного законодательства, разрешаются требования о выселении из помещений, не входящих в состав жилищно-

го фонда (производственных и других нежилых помещений, вагончиков, сборно-разборных, передвижных, контейнерных и иных подсобных сооружений).

Статья 63. **Предмет договора найма жилого помещения**

Предметом договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда является отдельная квартира или другое изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат, а также одноквартирный жилой дом.

Не могут быть самостоятельным предметом договора найма: жилое помещение, хотя и являющееся изолированным, но размером меньше установленного для предоставления одному человеку (часть первая статьи 48), часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом, а также подсобные помещения (кухня, коридор, кладовая и т. п.).

1. Основная направленность требований комментируемой статьи сводится к тому, что в пользование нанимателя в домах государственного и общественного жилищного фонда может быть передано не всякое помещение, а лишь такое, которое прямо предназначено для постоянного проживания в нем, и отвечает необходимым санитарным и техническим требованиям. Такими помещениями могут быть отдельная квартира, отдельное изолированное жилое помещение, которое может состоять из одной или нескольких комнат в общей квартире, а также одноквартирный жилой дом. В связи с этим не могут являться предметом договора найма помещения, предназначенные для удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд (размещения в них складов, подсобок, бытовок и т. п.). Предметом договора найма может являться помещение, которое не только предназначено для проживания в нем, но и соответствует предъявленным к ним требованиям (ст. 50 ЖК УССР).

2. При заключении договора найма на одну или несколько комнат в общей квартире кухня, ванная, туалет, кладовая и другие подсобные помещения хозяйственно-бытового назначения остаются в общем пользовании с нанимателями других комнат этой же квартиры. Порядок пользования такими помещениями устанавливается по взаимному согласию всех проживающих в квартире лиц, а в случае недостижения согласия или нарушения уже установленного порядка пользования споры об этом рассматриваются товарищеским или народным судом.

3. Комментируемой статьей установлено несколько случаев, при наличии которых исключается заключение договора найма. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма:

а) жилое помещение, хотя и являющееся изолированным, но размером меньше установленного для предоставления одному человеку, как об этом установлено ч. 1 ст. 48 ЖК УССР. Размер предоставляемых жилых помещений определен п. 53 Правил квартирного учета и не может превышать 13,65 кв. м на одного человека, но и не должен быть меньше уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте. Этот уровень определяется исполнительными комитетами областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов совместно с соответствующими советами профсоюзов. Во всех населенных пунктах Ворошиловградской и Днепропетровской областей, например, уровень средней обеспеченности жилой площадью определен в 9 кв. м, в Донецкой — 8, в Закарпатской области — в городах Ужгороде и Мукачеве — по 9 кв. м, а в других населенных пунктах — по 8, в Кировоградской области — по 7,8 кв. м, а в г. Кировограде — 7,3 кв. м, в Киевской области — по 7 кв. м, в г. Киеве — 7,5 кв. метра.

Из изложенного следует, что самостоятельный договор найма не может заключаться на изолированные жилые помещения, которые по размеру меньше указанных уровней средней обеспеченности, независимо от того, идет ли речь о предоставлении жилого помещения в порядке улучшения жилищных условий или об обмене жилого помещения, либо о его разделе. При освобождении, например, изолированной комнаты жилой площадью 8,5 кв. м, находящейся в общей квартире в г. Днепропетровске, она не может являться предметом самостоятельного договора найма, поскольку в Днепропетровске уровень средней обеспеченности жилой площадью определен 9 кв. метров. Такое освободившееся помещение подлежит передаче другим проживающим в квартире нанимателям по правилам ст. 54 ЖК УССР;

б) поскольку предметом договора найма может являться лишь изолированное жилое помещение, часть комнаты или комната, связанная с другой комнатой общим входом, как запроходная, так и проходная, независимо от их размера, также не могут являться предметом самостоятельного договора найма.

В судебной практике возник вопрос о том, как следует рассматривать комнаты, имеющие отдельные выходы в места общего пользования и дверной проем в стене, их разделяющий. Пленум Верховного Суда СССР в постановлении по делу Ш. пришел к выводу, что такие комнаты не относятся к категории смежных неизолированных помещений, а являются изолированными (Бюл. Верх. Суда СССР. 1982. № 5. С. 14—15);

в) не могут быть самостоятельным предметом договора найма кухня, коридор, кладовая и другие подсобные помещения, ко-

торые являются неотъемлемой принадлежностью жилого помещения.

Постановлением ЦК Компартии Украины и Совета Министров УССР от 25 октября 1963 г. «Об улучшении распределения жилой площади и планирования капитальных вложений на жилищное, коммунальное и социально-культурное строительство» (ЗП УРСР. 1963. № 10. Ст. 100) запрещено использование в качестве жилых помещений подвалов, в связи с чем не может заключаться договор найма и на подвальные помещения.

4. Правила настоящей статьи в соответствии со ст. 4 Указа Президиума Верховного Совета УССР от 21 декабря 1963 г. «О порядке введения в действие Жилищного кодекса Украинской ССР» не распространяются на договоры найма, заключенные до 1 января 1964 г. на неизолированные жилые помещения, а на изолированные жилые помещения, по размеру меньше установленного для предоставления одному человеку,— на договоры найма, заключенные до 1 января 1984 года.

5. Согласно постановлению ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 г. «О развитии жилищного строительства в СССР» (СП СССР. 1957. № 9. Ст. 102) с 1958 г. строительство жилых домов начало осуществляться по типовым проектам, квартиры в которых предназначены для проживания одной семьи. В ч. 3 ст. 50 ЖК УССР закреплено правило, согласно которому не допускается заселение квартиры, построенной для одной семьи, двумя и более семьями или двумя и более одинокими лицами. В связи с этим возник вопрос, может ли быть изолированная комната, соответствующая норме жилой площади на одного человека, находящаяся в квартире, предназначенной для одной семьи, предметом самостоятельного договора найма как отдельных членов семьи, проживающих в квартире, так и посторонних друг другу лиц.

Положительный ответ на этот вопрос дается в самой ч. 3 ст. 50 ЖК УССР, не распространившей изложенные в ней ограничения на случаи предоставления освободившегося в квартире жилого помещения (ст. 54 ЖК УССР), а также при изменении договора найма по требованию члена семьи нанимателя (ст. 104 ЖК УССР). Общее же правило о недопустимости заселения таких квартир несколькими семьями или несколькими одинокими лицами распространяется на случаи предоставления жилых помещений, независимо от его оснований. Но если в квартиру, предназначенную для заселения одной семьей, выразили желание поселиться двое или несколько одиноких лиц, само по себе предназначение квартиры не может служить препятствием для того, чтобы изолированные жилые помещения в ней не являлись предметом самостоятельного договора. Вместе с тем жилое помеще-

ние со смежными комнатами не может быть предметом нескольких договоров найма даже при наличии согласия на это желающих вселиться в него граждан.

Статья 64. Права и обязанности членов семьи нанимателя

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма жилого помещения. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

К членам семьи нанимателя относятся супруг нанимателя, их дети и родители. Членами семьи нанимателя могут быть признаны и другие лица, если они постоянно проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство.

Если лица, указанные в части второй настоящей статьи, перестали быть членами семьи нанимателя, но продлжают проживать в занимаемом жилом помещении, они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи.

1. Закрепленный в комментируемой статье принцип равенства прав и обязанностей, возникающих между нанимателями жилых помещений и членами их семей, а также между членами семьи вносит определенность в жилищные правоотношения как в период предоставления жилого помещения, так и на всем протяжении пользования им. Все возникающие при этом вопросы решаются по взаимному согласию. Наниматель, на имя которого выдан ордер и с которым заключен договор найма, не пользуется никакими преимуществами перед членами его семьи. Он является лишь представителем семьи перед наймодателем. Не имеет значения также возраст, имущественное положение, время проживания и род занятий самих членов семьи. Лишь члены семьи нанимателя, получившего жилое помещение в связи с трудовыми отношениями с предприятиями, учреждениями, организациями, пользующимися правом выселения с предоставлением другого жилого помещения по предусмотренным ст. 114 ЖК УССР основаниям, имеют производное от нанимателя право пользования занимаемым жилым помещением.

Установив наряду с нанимателем солидарную ответственность по обязательствам, возникающим из договора найма, совершеннолетних членов семьи, законодатель исходит из возможности предъявления требований по оплате занимаемого жилого помещения, возмещению причиненного его повреждением убытков и

т. п. не только к нанимателю, но и к одному или ко всем, проживающим вместе с ним совершеннолетним членам семьи. Ответственность именно совершеннолетних членов семьи по обязательствам, вытекающим из договора найма, подчеркнута, исходя из установленного ст. 11 ГК УССР правила о возникновении способности гражданина приобретать права и создавать для себя гражданские обязанности в полном объеме с наступлением совершеннолетия.

2. Определяя круг членов семьи нанимателя, ч. 2 ст. 64 ЖК УССР разделила их на две группы. К первой группе отнесены супруг нанимателя, дети и родители.

Супруг нанимателя — это лицо, с которым он состоит в зарегистрированном браке, поскольку взаимные права и обязанности порождает лишь брак, заключенный в органах загса (ст. 6 Кодекса о браке и семье УССР). Права и обязанности супруга по договору найма возникают одновременно с нанимателем при включении его в ордер и совместном поселении в жилое помещение. Если супруги проживают раздельно и каждый из них имеет право на жилую площадь в фактически занимаемых жилых помещенниях, каких-либо прав и обязанностей по договору найма одного из супругов другой не приобретает, в том числе и самостоятельного права на жилую площадь. Неединичны случаи, когда один из супругов, являясь нанимателем другого жилого помещения (или имеющий самостоятельное право на жилую площадь в нем) фактически проживает в жилом помещении другого супруга, сохраняя за собой право на прежнее. Заявленные впоследствии претензии на жилую площадь по фактическому месту проживания не могут удовлетворяться, исходя из определенного между нанимателем и вселившимся к нему супругом соглашения о порядке пользования жилыми помещениями (см. комментарии к ст. 65 ЖК УССР), хотя принадлежность его к членам семьи нанимателя не оспаривается.

Дети нанимателя, независимо от того, являются ли они несовершеннолетними или взрослыми, относятся к членам семьи нанимателя, если они проживают совместно с ним. При этом не имеет значения, являются ли дети самого нанимателя, его супруга, совместные или усыновленные.

Родители относятся к членам семьи нанимателя в связи с родственными отношениями с ним и совместным проживанием, независимо от нахождения их на его иждивении.

Вторую группу членов семьи нанимателя составляют другие лица, постоянно проживающие с ним и ведущие общее хозяйство. К таким лицам относятся не только родственники, но и не состоящие с нанимателем в родстве лица (это фактические супруги, лица, брак с которыми признан недействительным, опеку-

ны, попечители, иждивенцы и др.), но обязательным условием для признания их членами семьи помимо совместного проживания является ведение с нанимателем общего хозяйства. Таким образом, если вселенные в установленном порядке супруг, дети и родители приобретают права и несут обязанности, возникающие из договора найма, с момента поселения, то другие лица их приобретают спустя определенное время проживания совместно с нанимателем, в течение которого они вели общее хозяйство, свидетельствующее о сложившихся устойчивых семейных отношениях. Необходимо учитывать также, что совместное проживание и ведение общего хозяйства не всегда свидетельствует о наличии единой семьи. В связи с этим Пленум Верховного Суда СССР в п. 7 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что, разрешая вопрос о признании членом семьи нанимателя других лиц (кроме супруга, детей, родителей), суд обязан выяснить характер их отношений с нанимателем, членами семьи, в частности, установить, имели ли место ведение общего хозяйства (общие расходы), оказание взаимной помощи, другие обстоятельства, свидетельствующие о наличии семейных отношений.

Следует учитывать также, что если включенные в первую группу лица относятся к членам семьи нанимателя безусловно, то указанные во второй группе другие лица членами семьи нанимателя могут быть признаны, т. е. с учетом конкретных обстоятельств, в каждом конкретном случае наймодатель или суд может и не признать их в качестве члена семьи нанимателя, даже если они вселились в жилое помещение в установленном порядке, совместно с ним проживали и вели общее хозяйство.

3. Приобретенные права и обязанности, вытекающие из договора найма, члены семьи нанимателя продолжают осуществлять и в случае, если они перестали быть членами его семьи (при расторжении брака супругами, вступлении в брак одного из членов семьи и т. п.) при условии, что они продолжают проживать в занимаемом жилом помещении.

4. Равенство прав и обязанностей нанимателя и членов его семьи, вытекающие из договора найма жилого помещения, может проявляться в различных аспектах и не только связанных с оплатой жилого помещения, возмещением причиненных убытков, но и при пользовании им — сохранении жилого помещения при временном отсутствии, бронировании, обмене, изменении условий договора найма и его прекращения и т. п.

При прекращении договора найма жилого помещения по установленным законом основаниям с нанимателем одновременно прекращаются права и обязанности, вытекающие из этого договора, и у членов его семьи. Такие последствия наступают при сносе дома, переоборудовании его в нежилой, признании ордера

недействительным и т. п. Если наниматель жилого помещения ставит вопрос о прекращении договора найма в связи с улучшением жилищных условий, то право пользования этим помещением за членами его семьи автоматически не прекращается. Они обязаны освободить его, как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в п. 17 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2, лишь в случае, если были включены в ордер вместе с нанимателем и дали письменное согласие на проживание во вновь предоставленном жилом помещении либо когда обстоятельства дела бесспорно свидетельствуют, что эти лица выразили согласие поселиться в это жилое помещение.

Статья 65. **Право нанимателя на вселение других лиц в занимаемое им жилое помещение**

Наниматель вправе в установленном порядке с письменного согласия всех проживающих совместно с ним членов семьи вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, а также других лиц. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей указанного согласия не требуется.

Лица, вселившиеся в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя, приобретают равное с остальными членами семьи право пользования жилым помещением, если при вселении между этими лицами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

1. В ряду других прав нанимателя особое место занимает право на вселение других лиц в занимаемое им жилое помещение. Как свидетельствует судебная практика, наибольшее количество споров возникает именно в связи со вселением в занимаемое нанимателем и членами его семьи жилое помещение других лиц и приобретением ими прав и обязанностей, вытекающих из договора найма. Вселить в занимаемое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, а также других лиц наниматель вправе при наличии двух условий: соблюдения установленного порядка вселения и получения письменного согласия всех проживающих совместно с ним членов семьи.

Длительное время в юридической литературе и в судебной практике дебатировался вопрос о том, что следует понимать под соблюдением установленного порядка вселения. В настоящее время этот вопрос получил свое разрешение. Вначале Пленум Верховного Суда УССР в п. 9 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2, а затем Пленум Верховного Суда СССР в п. 7 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснили, что под вселением в ус-

тановленном порядке следует понимать, как правило, вселение в жилое помещение с соблюдением положений о прописке. Лишь в случае, когда в прописке было отказано необоснованно, суд может не принять во внимание отсутствие прописки и признать право на жилое помещение вселившегося лица. Правилами прописки граждан возможность прописки обусловлена размером жилой площади и допускается, если при вселении размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего в квартире, не оказался меньше нормы жилой площади. Без учета размера жилой площади прописка может быть осуществлена только указанным в правилах лицам. Исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов предоставлено право с учетом конкретных обстоятельств разрешать прописку при отсутствии нормы жилой площади любому из вселившихся в жилое помещение лиц. Несоблюдение правил прописки рассматривается как нарушение установленного порядка вселения и не влечет каких-либо правовых последствий.

Вторым необходимым условием вселения в жилое помещение является письменное согласие всех проживающих с нанимателем членов семьи. По ранее действовавшему законодательству такое согласие требовалось лишь от совершеннолетних лиц. В настоящее время письменное согласие на вселение следует получить от всех проживающих в квартире (и временно отсутствующих) лиц, в том числе и несовершеннолетних, разумеется, в лице их законных представителей. Пленум Верховного Суда СССР в п. 7 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 подчеркнул, что вселенные нанимателем в занимаемое помещение лица приобретают равное с ним и членами его семьи право на жилую площадь при условии, что на их вселение имеется согласие всех членов семьи, а если интересы несовершеннолетних членов семьи представляют их родители, опекуны (попечители), не проживающие в жилом помещении, то и согласие этих лиц.

Согласие на вселение других лиц в жилое помещение необходимо получить и от бывших членов семьи нанимателя, продолжающих проживать в нем, поскольку они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены его семьи (ч. 3 ст. 64 ЖК УССР).

Довольно часто письменная форма согласия на вселение не соблюдается, что спустя длительное время после фактического проживания в жилом помещении порождает споры по поводу права на жилую площадь вселившихся лиц. Пленум Верховного Суда УССР в п. 9 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 указал, что отсутствие письменного согласия членов семьи нанимателя на вселение само по себе не свидетельствует о том, что вселившиеся лица не приобрели права пользования жилым помещени-

ем, когда по обстоятельствам дела бесспорно установлено, что они выражали такое согласие.

Не требуется согласия как самого нанимателя, так и членов его семьи на вселение к родителям их несовершеннолетних детей (как детей нанимателя, так и проживающих вместе с ним членов семьи).

2. Вселившиеся в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя лица приобретают равное с остальными членами семьи право пользования жилым помещением, если были соблюдены оба изложенных выше условия (см. Рад. право. 1985. № 11. С. 92; Бюл. Верхов. Суда СССР. 1985. № 5. С. 26). Несоблюдение одного из указанных условий такого права не создает, несмотря на то, что лицо может быть вселилось и проживало с нанимателем в качестве члена его семьи.

Существенным обстоятельством следует рассматривать соглашение о порядке пользования жилым помещением между нанимателем, членами его семьи и вселившимся в жилое помещение в качестве члена семьи лицом, при наличии которого принцип равенства прав и обязанностей членов семьи может не соблюдаться. Если при вселении было достигнуто иное соглашение, в результате которого вселившийся приобрел право пользования не всем жилым помещением, а лишь какой-то его частью или его вселение обусловливалось договоренностью о том, что самостоятельного права на жилую площадь в квартире он не приобретает, эти обстоятельства в соответствии с ч. 2 комментируемой статьи следует учитывать (см. определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда СССР по делу Б.— Бюл. Верхов. Суда СССР. 1985. № 1. С. 40; определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда УССР по делу Б. Л.— Рад. право. 1983. № 11. С. 86; п. 9 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2).

Статья 66. Плата за пользование жилым помещением

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик размер платы за пользование жилым помещением (квартирной платы) в домах государственного и общественного жилищного фонда устанавливается Советом Министров СССР.

В одинарном размере оплачивается жилая площадь, полагающаяся нанимателю и членам его семьи по установленным нормам, а также излишняя площадь, если ее размеры не превышают на всю семью половины нормы жилой площади, полагающейся на одного человека. Плата за пользование остальной излишней жилой площадью взимается в повышенном размере, уста-

навливаемом Советом Министров СССР и Советом Министров Украинской ССР.

Жилая площадь, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членом его семьи, не считается излишней жилой площадью.

1. Одной из гарантий конституционного права граждан на жилище является невысокая плата за квартиру и коммунальные услуги. В СССР она составляет в среднем 3 процента всех расходов в семьях рабочих и служащих.

В настоящее время продолжает действовать постановление ЦИК и СНК СССР от 4 июня 1926 г. «О квартирной плате и мерах по урегулированию пользования жилищами в городских поселениях» (СЗ СССР. 1926. № 44. Ст. 312), которым определены основные принципы оплаты жилых помещений. В развитие этого постановления было принято постановление ВУЦИК и СНК УССР от 29 февраля 1928 г. «О квартирной плате и мерах по урегулированию пользования жилищами в городах и поселках городского типа» (СУ УССР. 1928. № 4. Ст. 54). Этими законодательными актами установлен предельный размер квартирной платы — не выше 13,2 коп. за кв. м жилой площади в месяц. Указанные акты на протяжении длительного периода их действия подвергались некоторым изменениям и уточнениям, но размеры квартирной платы для большинства населения оставались неизменными, а для некоторых категорий граждан даже снижались путем установления льготных ставок или предоставления скидок к существующим (см. комментарии к ст. 69).

Между тем стоимость содержания и эксплуатации жилья значительно возросла, в основном за счет улучшения качества жилищ, повышения уровня их благоустройства и инженерного оборудования, совершенствования планировки. В настоящее время квартирная плата покрывает менее одной трети затрат на содержание жилищного фонда. «4 рубля на квадратный метр и около 7 миллиардов рублей в целом по СССР — ежегодная государственная дотация на содержание жилья» (Г. А. Оганян. Экономика в нашем доме. К., 1988. С. 16). Поэтому пользование жилым помещением для нанимателя является лишь частично возмездным.

Постановлением ВУЦИК и СНК УССР от 29 февраля 1928 г. предусматривалось исчисление размера квартирной платы для данного нанимателя, исходя из размера его заработной платы и заработной платы членов его семьи (или соответственно других доходов — стипендии, пенсии, алиментов), а также уровня благоустроенности жилого помещения и его отдаленности от центра города. За прошедшие годы заработная плата рабочих и служащих, размеры стипендий и пенсий повысились. В результате над-

бавок, исчисляемых по заработку (доходу плательщика), ставка квартирной платы для данного нанимателя в подавляющем большинстве случаев достигает предельного размера — 13,2 коп. за кв. м (независимо от уровня благоустроенности жилого помещения и его расположения по отношению к центру города). Что касается скидок на качественные дефекты помещения, то они сохранили свое значение. В частности, комнаты, требующие постоянного искусственного освещения или расположенные в цокольных этажах, оплачиваются со скидкой соответственно в пределах 50 и 30 процентов. Однако удельный вес таких жилых помещений весьма незначителен, кроме того, он все время уменьшается в результате перепланировки жилых домов и переоборудования указанных помещений в нежилые.

2. Основами жилищного законодательства и настоящим Кодексом установлен порядок оплаты жилых помещений исходя из размера жилой площади этих помещений.

К жилой площади относятся жилые комнаты и открытые переходы (так называемые «карманы») из одной комнаты в другую и в кухню, а также ниши высотой не менее 1,8 метра. Встроенные шкафы, ниши, оборудованные дверьми, и помещения, которые отделены от жилой комнаты перегородкой с дверьми и служат гардеробной или кладовкой, в жилую площадь не включаются.

Размер жилой площади указывается в ордере (ст. 58 настоящего Кодекса). Если этот размер не соответствует фактическому, наниматель вправе обратиться в жилищные органы с заявлением о внесении изменений в расчетные документы для оплаты квартирной платы (см. определение судебной коллегии Верховного Суда УССР по делу по иску С. к Н. об обязании не препятствовать переоборудованию квартиры — Рад. право. 1988. № 3. С. 82—83).

Начисление квартирной платы во всех домах государственного и общественного жилищного фонда, в том числе в домах колхозов, производится в соответствии с Инструкцией Министерства коммунального хозяйства УССР от 23 февраля 1955 г. «Об условиях и порядке оплаты жилых помещений в городах и других населенных пунктах городского типа Украинской ССР» (с последующими изменениями). Эта Инструкция, как и другие ранее принятые акты по вопросам квартирной платы, сохраняет силу лишь в части, не противоречащей Основам жилищного законодательства и ЖК УССР.

3. Как предусмотрено ч. 2 комментируемой статьи, в одинарном размере оплачивается жилая площадь, полагающаяся нанимателю и членам его семьи по установленным нормам, а также излишняя площадь, если ее размеры не превышают на всю

семью половины нормы жилой площади, полагающейся на одного человека. В настоящем Кодексе (ст. 47) для УССР эта норма установлена в размере 13,65 кв. метра. Сверх указанной нормы отдельные категории граждан имеют право на дополнительную жилую площадь (см. комментарии к ст. 49).

Излишней жилой площадью (излишками) считается разница между жилой площадью, фактически занимаемой нанимателем жилого помещения и членами его семьи, и жилой площадью, полагающейся им по установленной норме жилой площади, а также дополнительной жилой площади. Плата за пользование излишней жилой площадью (если ее размер превышает на всю семью половину нормы жилой площади, полагающейся на одного человека) взимается в повышенном размере. Названным постановлениием ВУЦИК и СНК УССР от 29 февраля 1928 г. предусмотрено взимание указанной платы в двойном размере. Это правило в настоящее время сохраняет силу.

На основании ч. 3 комментируемой статьи жилая площадь, право пользования которой в соответствии со ст.ст. 71 и 73 ЖК УССР сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членом его семьи, не считается излишней, а следовательнно, оплата этой площади производится в одинарном размере.

Статья 67. **Плата за коммунальные услуги**

Плата за коммунальные услуги (водоснабжение, газ, электрическая, тепловая энергия и другие услуги) взимается помимо квартирной платы по утвержденным в установленном порядке тарифам.

1. Правоотношения по оказанию коммунальных услуг нанимателю жилого помещения являются составной частью правоотношений, вытекающих из договора найма этого помещения. Поэтому они возникают без дополнительного соглашения между нанимателем и наймодателем.

2. Постановлением ВУЦИК и СНК УССР от 29 февраля 1928 г. предусмотрено, что расходы по оплате воды, освещению и отоплению квартир, канализации и ассенизации оплачиваются жильцами по их действительной стоимости пропорционально фактическому потреблению каждого из них, независимо от размера квартирной платы. Таким образом, в этом акте были определены основные принципы взимания платы за коммунальные услуги, а именно: возмещение их действительной стоимости пропорционально фактическому потреблению. Эти принципы действуют и в настоящее время — предельные размеры платы за коммунальные услуги не устанавливаются. Исходя из указанных прин-

ципов производятся расчеты за все виды коммунальных услуг, в том числе и за те, которые в постановлении не названы, в частности, за газ.

Право утверждения тарифов на услуги водопровода, оказываемые населению предприятиями (организациями), независимо от их ведомственной подчиненности, Советом Министров УССР предоставлено исполкомам областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов. Указанные тарифы устанавливаются за 1 куб. м воды. Количество потребленной воды определяется на основании показателей имеющихся в жилых домах водомеров, а затем умножается на стоимость 1 куб. метра. Полученная сумма распределяется между жильцами данного дома в соответствии с количеством проживающих.

Тарифы на центральное отопление и горячее водоснабжение также утверждены облисполкомами, Киевским и Севастопольским горисполкомами. Одновременно Совет Министров УССР установил порядок ежегодных (до 1 июля) перерасчетов за отопительный сезон с нанимателями за фактически полученную ими теплоэнергию. Плата за теплоэнергию нанимателям начисляется исходя из размера жилой площади.

Тарифы на газ, отпускаемый для населения, установлены Государственным комитетом СССР по ценам. Согласно утвержденному им прейскуранту плата за газ, отпускаемый населению всеми поставщиками, независимо от ведомственной подчиненности, взимается исходя из фактического потребления (по показаниям газового счетчика) в размере 5 коп. за 1 куб. метр. Этим же прейскурантом установлено, что при отсутствии газовых счетчиков размеры платы за пользование газом устанавливаются Советами Министров союзных республик или по их поручению органами ценообразования. Во исполнение этого порядка Государственным комитетом УССР по ценам установлено, что плата за пользование природным газом в быту в не оборудованных газовыми счетчиками квартирах взимается с одного человека в размере: 38 коп. за плиту газовую при наличии горячего водоснабжения; 43 коп. за плиту газовую при отсутствии горячего водоснабжения; 58 коп. за плиту газовую и водонагреватель. Отдельно этим же органом утверждены дифференцированные по группам областей тарифы за пользование природным газом для отопления жилых помещений в не оборудованных газовыми счетчиками квартирах.

Электрическая энергия оплачивается в соответствии с показаниями электросчетчика по утвержденному Государственным комитетом СССР по ценам тарифу 4 коп. за 1 кВ·ч, а в квартирах, оборудованных электрическими плитами,— 2 коп. за 1 кВ·ч.

3. В соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в Украинской ССР, утвержденными постановлением Совета Министров УССР от 11 августа 1988 г. № 243 (СП УССР. 1988. № 8. Ст. 40), в квартирах, в которых проживает два и более нанимателя (в коммунальных квартирах), распределение общих расходов по оплате коммунальных услуг производится по соглашению между нанимателями. При отсутствии соглашения указанные расходы распределяются: за электрическую энергию в жилых комнатах при общем счетчике — пропорционально мощности световых точек и бытовых электрических приборов каждого нанимателя, а в местах общего пользования — по числу проживающих; за отопление жилых комнат общей печью — пропорционально площади отапливаемых помещений; за газ, воду, канализацию — по числу лиц, проживающих в квартире, независимо от их возраста (при этом учитываются также поднаниматели, временные жильцы и члены их семей, проживающие в жилом помещении месяц и более).

Споры между нанимателями жилых помещений о распределении расходов по оплате коммунальных услуг разрешаются товарищеским судом, а в соответствующих случаях — народным судом.

Статья 68. Сроки внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги

Наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги.

Квартирная плата и плата за коммунальные услуги в домах государственного и общественного жилищного фонда вносятся ежемесячно в сроки, установленные Советом Министров Украинской ССР.

1. Договор найма жилого помещения относится к числу возмездных договоров (хотя ввиду невысокого размера квартирной платы фактически он является лишь частично возмездным). Поэтому своевременное внесение платы за пользование жилым помещением, а также платы за коммунальные услуги — одна из обязанностей нанимателя.

В случае временного отсутствия (не менее месяца) нанимателя (проживающих совместно с ним лиц) он освобождается от платы за водоснабжение, газ и канализацию при условии своевременного представления документов, подтверждающих факт его отсутствия (подпункт «к» п. 8 Правил пользования жилыми помещениями).

2. Сроки внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги, а также размер пени за просрочку платежей установлены постановлением Совета Министров УССР от 6 марта 1954 г. № 265 в редакции постановления от 12 июля 1985 г. № 264 (ЗП УРСР. 1954. № 5—6. Ст. 18; СП УССР. 1985. № 7. Ст. 60).

Граждане, проживающие в домах государственного и общественного жилищного фонда, обязаны вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяца. По истечении этого срока начисляется пеня в размере 0,1 процента с суммы недоимки за каждый день просрочки (однако не более 50 процентов размера основного долга — недоимки).

3. Квартирная плата и плата за коммунальные услуги, не внесенная нанимателями в установленный срок, взыскивается по нотариальным исполнительным надписям (см. Перечень документов, по которым взыскание задолженности производится в бесспорном порядке на основании исполнительных надписей государственных нотариальных контор, утвержденный постановлением Совета Министров УССР от 12 октября 1976 г. № 483, с изменениями, внесенными постановлением от 12 июля 1985 г. № 265 (СП УССР. 1976. № 10. Ст. 60; 1985. № 7. Ст. 61).

По истечении установленного трехлетнего срока на выдачу нотариальной исполнительной надписи задолженность по квартирной плате и плате за коммунальные услуги может быть взыскана на основании решения суда. Споры об основаниях начисления и размере квартирной платы и платы за пользование коммунальными услугами также рассматриваются в судебном порядке (п. 13 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

Кроме мер гражданско-правового характера (начисление пени, принудительное взыскание), к лицам, несвоевременно вносящим плату за пользование жилым помещением и плату за коммунальные услуги, могут быть применены и меры общественного воздействия (обсуждение на товарищеском суде, на собрании трудового коллектива и др.). Однако неисполнение нанимателем жилого помещения в доме государственного и общественного жилищного фонда обязанности по внесению квартирной платы и платы за коммунальные услуги не является основанием для расторжения заключенного с ним договора найма и выселения.

В соответствии с ч. 1 ст. 64 ЖК УССР совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма жилого помещения. Из этого следует, что задол-

женность по квартирной плате и плате за коммунальные услуги может быть взыскана не только с нанимателя, но и с любого другого совершеннолетнего члена его семьи.

Статья 69. Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги

Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги устанавливаются законодательством Союза ССР.

Гражданам, проживающим в домах, принадлежащих колхозам, могут быть предоставлены льготы по квартирной плате по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных.

1. Основы жилищного законодательства изменили компетенцию союзных республик в части установления льгот по квартирной плате и плате за коммунальные услуги. Теперь это является исключительным правом Союза ССР. Однако впредь до принятия соответствующих общесоюзных актов льготы, предусмотренные республиканским законодательством, сохраняют силу.

Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги заключаются в установлении льготных ставок, применении скидок с квартирной платы, исчисленной по ставкам для рабочих и служащих, и с платы за коммунальные услуги, а также в предоставлении права бесплатного пользования жилым помещением с отоплением и освещением (см. ст. 70 и комментарии к ней).

2. Согласно Положению о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей, утвержденному постановлением Совета Министров СССР от 17 февраля 1981 г. № 193 (СП СССР. 1981. № 11. Ст. 64), военнослужащие сверхсрочной службы, прапорщики, мичманы и лица офицерского состава, состоящие на действительной военной службе, оплачивают занимаемую ими жилую площадь по льготным ставкам. Эти ставки установлены постановлением ЦИК и СНК СССР от 17 апреля 1936 г. (СЗ СССР. 1936. № 21. Ст. 186; 1937. № 65. Ст. 290) для военнослужащих и членов их семей в размере от 2,5 до 8 коп. за квадратный метр жилой площади в месяц.

Кроме того, на основании названного Положения лица офицерского состава, состоящие на действительной военной службе, всю излишнюю жилую площадь оплачивают в одинарном размере.

За лицами офицерского состава, безупречно прослужившими на военной службе не менее 25 календарных лет, уволенными с

действительной военной службы по возрасту или болезни, сохраняется право на льготную оплату жилой площади.

3. Указом Президиума Верховного Совета СССР от 6 сентября 1967 г. «Об установлении дополнительных льгот Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда и лицам, награжденным орденами Славы трех степеней» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1967. № 36. Ст. 95), постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 26 июля 1984 г. № 813 «О дальнейшем улучшении материально-бытовых условий Героев Советского Союза и лиц, награжденных орденом Славы трех степеней» (СП СССР. 1985. № 9. Ст. 35), Положением о льготах для инвалидов Отечественной войны и семей погибших военнослужащих, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 23 февраля 1981 г. № 209 (СП СССР. 1981. № 12. Ст. 71; № 29. Ст. 170; 1985. № 9. Ст. 36; 1986. № 33. Ст. 173); Положением о порядке предоставления льгот по оплате жилой площади и коммунальных услуг инвалидам Отечественной войны и семьям погибших военнослужащих и проезда на пассажирском транспорте инвалидам Отечественной войны, утвержденным постановлением ЦК Компартии Украины и Совета Министров УССР от 23 мая 1975 г. № 277 (СП УССР. 1975. № 6. Ст. 30; 1980. № 4. Ст. 30); постановлениями Совета Министров СССР от 6 октября 1989 г. № 825 «О предоставлении льгот бывшим несовершеннолетним узникам фашистских концлагерей» (СП СССР. 1989. № 33. Ст. 152) и от 21 декабря 1989 г. № 1118 «О дополнительных мерах по улучшению условий жизни некоторых категорий граждан» (СП СССР. 1990. № 2. Ст. 14), а также Положением о персональных пенсиях предусмотрено предоставление льгот в виде скидок с квартирной платы, исчисленной по ставкам для рабочих и служащих, и с платы за коммунальные услуги.

На основании перечисленных законодательных актов снижение квартирной платы (и кроме того, платы за коммунальные услуги) на 50 процентов производится: Героям Советского Союза и лицам, награжденным орденами Славы трех степеней; инвалидам Великой Отечественной войны (независимо от группы инвалидности) и приравненным к ним инвалидам (см. комментарии к ст. 45); участникам Великой Отечественной войны и бывшим несовершеннолетним (в возрасте до 16 лет на момент освобождения) узникам фашистских концлагерей, признанным инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин; женам (мужьям) умерших инвалидов Отечественной войны; персональным пенсионерам союзного, республиканского и местного значения. Право на снижение квартирной платы (и платы за коммунальные услуги) в указанном размере имеют также семьи, получающие пенсию в связи с потерей кормильца из числа

военнослужащих. Жены погибших военнослужащих, не вступившие в другой брак, и родители этих военнослужащих пользуются таким правом независимо от вида получаемой ими пенсии. В случае смерти участника Великой Отечественной войны, признававшегося инвалидом вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин, право на скидки к квартирной плате и плате за коммунальные услуги сохраняется за его женой (мужем). Инвалидам из числа военнообязанных, утратившим трудоспособность вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей в период прохождения учебных или поверочных сборов, и приравненных по пенсионному обеспечению к военнослужащим срочной службы, и их семьям предоставляются такие же скидки к квартирной плате (и плате за коммунальные услуги), как и инвалидам из числа военнослужащих, ставшим инвалидами вследствие указанных причин при исполнении обязанностей военной службы, и их семьям. Правом на снижение квартирной платы на 50 процентов пользуются Герои Социалистического Труда.

Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, лица, награжденные орденами Славы трех степеней, и персональные пенсионеры наряду с оплатой со скидкой 50 процентов нормы жилой площади 13,65 кв. м на каждого члена семьи (как находящихся на их иждивении, так и имеющих самостоятельный заработок) оплачивают в одинарном размере дополнительную жилую площадь и льготный излишек до 15 кв. метров. Правом на оплату льготного излишка до 15 кв. м. в одинарном размере (сверх нормы жилой площади 13,65 кв. м на каждого члена семьи, оплачиваемой со скидкой 50 процентов) пользуются также инвалиды Отечественной войны, приравненные к ним другие инвалиды, жены (мужья) умерших инвалидов Отечественной войны, а также указанные выше семьи, участники Отечественной войны и бывшие несовершеннолетние узники фашистских концлагерей.

В соответствии с законодательством Союза ССР военнослужащие, ставшие инвалидами вследствие ранений, контузий, увечий или заболеваний, полученных при исполнении интернационального долга, пользуются льготами, предусмотренными для инвалидов Великой Отечественной войны. В частности, им предоставляются скидки по оплате жилой площади и коммунальных услуг в размерах и в порядке, установленном для инвалидов Великой Отечественной войны. Семьям, получающим пенсию по случаю потери кормильца из числа военнослужащих, погибших при исполнении интернационального долга, предоставляются льготы по оплате жилой площади и коммунальных услуг наравне с семьями военнослужащих, погибших во время Великой Оте-

чественной войны. Пенсионеры — жены и родители военнослужащих, о которых идет речь, имеют право на указанные льготы независимо от вида получаемой ими пенсии (Рад. право. 1988. № 5. С. 43—44).

На основании постановления ВУЦИК и СНК УССР от 29 февраля 1928 г. сумма квартирной платы снижается на 20 процентов при наличии в семье четырех иждивенцев, а при пяти и более — на 30 процентов.

Льготы по квартирной плате и оплате коммунальных услуг предоставляются независимо от того, с кем заключен договор найма жилого помещения: непосредственно с лицом, имеющим право на льготу, или с кем-либо из совместно проживающих с ним членов его семьи.

4. Установленные законодательством льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги на дома колхозов не распространяются. Как следует из ч. 6 ст. 27 Основ жилищного законодательства и ч. 2 комментируемой статьи, гражданам, проживающим в указанных домах, эти и другие льготы (вплоть до права бесплатного пользования жилым помещением) могут быть предоставлены по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных.

Статья 70. Бесплатное пользование жилым помещением с отоплением и освещением

Специалисты, работающие и проживающие в сельской местности, вне населенных пунктов (а в установленных законодательством Союза ССР случаях — в поселках), пользуются бесплатно жилым помещением с отоплением и освещением.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик перечни категорий специалистов, обеспечиваемых таким помещением, и порядок предоставления им жилых помещений устанавливаются Советом Министров СССР и Советом Министров Украинской ССР.

1. Право на бесплатное пользование жилым помещением с отоплением и освещением представляет собой важную материальную льготу, установленную государством для ряда специалистов, с целью более широкого привлечения их к работе в определенной местности или на определенной должности. Эта льгота, как правило, предоставляется не только самому специалисту, но и совместно проживающим с ним членам его семьи.

2. Предоставление в бесплатное пользование жилых помещений с отоплением и освещением зависит от места работы специалиста. Согласно ч. 1 комментируемой статьи этой льготой пользуются специалисты, работающие в сельской местности, вне на-

селенных пунктов и в поселках. Под поселками в данном случае понимаются поселки городского типа, в которых, как указано в ЖК, жилые помещения на льготных условиях предоставляются только в случаях, установленных законодательством Союза ССР.

3. Закрепляя за специалистами право на бесплатное пользование квартирами с отоплением и освещением, ЖК УССР не указывает конкретно, какие категории специалистов пользуются этим правом. Перечень категорий таких специалистов, а также порядок предоставления им в бесплатное пользование жилых помещений с отоплением и освещением установлен рядом постановлений и распоряжений правительства Союза ССР и правительства Украинской ССР.

Перечень основных законодательных актов, регулирующих рассматриваемые отношения, категорий специалистов, пользующихся этой льготой, а также условия и порядок ее предоставления содержатся в Инструкции о порядке обеспечения бесплатными квартирами с отоплением и освещением педагогических, медицинских, ветеринарных, культурно-просветительных работников и киномехаников, утвержденной Министерством финансов УССР, Министерством народного образования УССР, Министерством здравоохранения УССР, Министерством культуры УССР и Госагропромом Украинской ССР 21 сентября 1988 г., введенной в действие с 1 января 1989 г. Следует иметь в виду, что названная Инструкция не дает исчерпывающего перечня всех случаев предоставления в бесплатное пользование жилых помещений, предусмотренных в ст. 70 ЖК УССР. Соответствующими законодательными актами рассматриваемая льгота может быть предоставлена и другим лицам.

По действующему законодательству право на получение в бесплатное пользование жилого помещения с отоплением и освещением имеют следующие категории специалистов, работающих в сельской местности и поселках городского типа:

педагогические и руководящие работники начальных, неполных средних (девятилетних) и средних школ, школ-детских садов, вечерних (сменных) и заочных школ, учебно-консультационных пунктов, школ-интернатов всех типов, школ и групп продленного дня, интернатов при школах, специальных школ, средних сельскохозяйственных учебных заведений и совхозов-техникумов, детских домов всех типов, постоянных детских дошкольных учреждений (детских яслей, детских садов, яслей-садов), детских туберкулезных и ревматологических санаториев, детских санаториев нетуберкулезного профиля, домов ребенка, детских больниц, детских отделений в общих больницах и диспансерах, детских домов-интернатов;

директоры, заместители директоров по учебно-производственной работе и учителя межшкольных учебно-производственных комбинатов трудового обучения и профессиональной ориентации;

инструкторы по труду детских домов, школ-интернатов для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, детских домов-интернатов;

военные руководители общеобразовательных школ, средних сельскохозяйственных учебных заведений и совхозов-техникумов;

инспекторы школ районных отделов народного образования;

заместители начальника по учебно-воспитательной работе, старшие воспитатели, воспитатели воспитательно-трудовых и детских приемников-распределителей Министерства внутренних дел УССР;

преподаватели, старшие мастера, воспитатели, директоры, заместители директоров, военные руководители, руководители физического воспитания профессионально-технических училищ, мастера производственного обучения профессионально-технических училищ, осуществляющих подготовку кадров для сельскохозяйственного производства;

врачи, провизоры, средние медицинские и фармацевтические работники;

руководящие, медицинские, педагогические работники, старшие мастера и мастера производственного обучения училищ-интернатов, техникумов-интернатов, профессионально-технических училищ, домов-интернатов, санаториев, школ-интернатов и дошкольных учреждений для детей и подростков с недостатками в умственном и физическом развитии;

ветеринарные врачи и фельдшеры всех категорий (с законченным высшим или средним специальным образованием) станций по борьбе с болезнями животных (районных ветеринарных станций), участковых ветеринарных лечебниц, ветеринарных участков и пунктов, независимо от места их расположения. При этом следует иметь в виду, что на начальников станций по борьбе с болезнями животных — главных ветеринарных врачей районов независимо от того, пребывают они в штатах районных станций по борьбе с болезнями животных или в штатах районных агропромышленных объединений, льготы по коммунальным услугам не распространяются;

старшие участковые инспекторы милиции, участковые инспекторы милиции.

Некоторые специалисты имеют право на обеспечение бесплатными квартирами с отоплением и освещением только в том случае, если они работают в сельской местности. В частности, преподаватели детских музыкальных, художественных школ и школ искусств; старшие пионерские вожатые школ и детских домов;

врачи, провизоры, средний медицинский и фармацевтический персонал, проживающий и работающий в сельской местности, но состоящий в штатах учреждений здравоохранения, расположенных в городах; все культурно-просветительные работники и киномеханики. Исключение составляют культурно-просветительные работники культурно-просветительных учреждений, имеющие высшее, незаконченное высшее, среднее специальное или педагогическое образование, которые, как вытекает из закона, пользуются правом на бесплатное жилое помещение с отоплением и освещением не только тогда, когда они работают в сельской местности, но и в случаях их работы в поселках городского типа.

Всем вышеперечисленным работникам бесплатные квартиры с отоплением и освещением предоставляются на самого работника и на членов его семьи, проживающих вместе с ним.

4. В подавляющем большинстве случаев право на бесплатную квартиру с отоплением и освещением сохраняется за работником, перешедшим на пенсию, а также за проживающими с ним членами его семьи. Однако для этого необходимы условия, указанные в законе. Например, за перешедшими на пенсию учителями, воспитателями, директорами, заместителями директоров и другими педагогическими работниками общеобразовательных школ всех типов, расположенных в сельской местности, а также за проживающими с ними членами семей право на бесплатные квартиры с отоплением и освещением сохраняется, если общий стаж работы каждого из указанных работников в школах сельской местности составляет не менее 10 лет, при условии, что на момент перехода на пенсию они пользовались этими льготами.

5. Право на бесплатные квартиры с отоплением и освещением сохраняется за членами семьи умершего пенсионера или работника, если на момент его смерти они пользовались этими льготами и после смерти пенсионера получают пенсию, являющуюся для них единственным источником средств существования.

6. Бесплатные квартиры с отоплением и освещением предоставляются работникам и проживающим с ними членам семей исполкомами сельских (поселковых) Советов народных депутатов или администрацией учреждений и организаций натурой.

Педагогическим, медицинским, культурно-просветительным работникам и киномеханикам учреждений, подведомственных колхозам, бесплатные квартиры с отоплением и освещением предоставляются за счет средств колхозов, а работающим в учреждениях, подведомственных профсоюзам (домах культуры и пр.) — за счет соответствующих фондов предприятий и организаций. В частности, постановлением Совета Министров СССР от 17 марта 1973 г. № 162 «О мерах по дальнейшему развитию сети детских дошкольных учреждений в колхозах» (СП СССР. 1973. № 8.

Ст. 34) рекомендовано колхозам предоставлять за счет их средств бесплатные квартиры и коммунальные услуги педагогическим и медицинским работникам детских дошкольных учреждений (п. 4).

Работникам, которые отказались занять предоставленное им пригодное для жилья жилое помещение по месту нахождения учреждения, денежная компенсация за квартиру не выплачивается, но они обеспечиваются бесплатным отоплением и освещением.

Вопрос о пригодности квартиры для жилья решается исполкомами местных Советов народных депутатов или руководителями учреждений вместе с профсоюзными организациями. Отказ работника от предоставленной ему квартиры должен быть оформлен письменно.

Работники, проживающие в собственных домах, кооперативных квартирах, а также в домах и квартирах, принадлежащих родственникам (родителям, одному из супругов, детям, родным сестрам и братьям), имеют право только на бесплатное отопление и освещение.

Супругам или другим нескольким членам семьи, имеющим право на льготы, коммунальные услуги (отопление и освещение) предоставляются как одной семье.

Нескольким одиноким работникам может быть предоставлена одна квартира (комната) для совместного проживания, но только по их просьбе.

Бесплатная квартира с отоплением и освещением предоставляется работнику только по месту основной работы. Лица, работающие по совместительству в нескольких учреждениях, пользуются указанными льготами только в учреждении по месту основной работы.

При административном подчинении сельского или поселкового населенного пункта городу работник не лишается права на льготы по коммунальным услугам.

Педагогические, медицинские, культурно-просветительные работники и работники профессионально-технических училищ, которые работают в учреждениях, расположенных в селах и поселках городского типа, но проживают в городах, имеют право на получение бесплатных квартир с отоплением и освещением только в том случае, если исполкомы местных Советов (руководители учреждений и организаций) не обеспечили их соответствующими жилыми помещениями по месту нахождения учреждения.

6. При отсутствии свободных квартир в домах, находящихся в ведении исполкомов местных Советов, учреждений, предприятий, организаций, обязанных обеспечить жилищем работника, пригодные для проживания квартиры предоставляются в помещениях, арендуемых у граждан или организаций на территории

сельского (поселкового) Совета по месту расположения учреждения, в котором работает специалист.

Аренда квартир для специалистов в таких случаях производится непосредственно исполкомами сельских и поселковых Советов народных депутатов или руководителями учреждений, организаций и оформляется письменным договором по установленной форме (см. приложение к вышеназванной Инструкции от 21 сентября 1988 г.).

Договор подписывает с одной стороны председатель исполкома сельского (поселкового) Совета или руководитель соответствующего учреждения, организации, а с другой—гражданин или руководитель организации, сдавшей в аренду квартиру. Подписи председателей исполкомов сельских (поселковых) Советов народных депутатов и руководителей соответствующих учреждений, организаций должны быть скреплены соответствующими печатями.

Договор составляется в двух экземплярах, один из которых сохраняется в делах арендатора, второй передается арендодателю. Заверенная копия договора выдается на руки специалисту, которому данная квартира предоставляется в бесплатное пользование.

Арендная плата выплачивается арендодателю непосредственно арендатором, т. е. исполкомом местного Совета народных депутатов или учреждением, организацией. Внесение арендной платы через работника, для которого нанята квартира, категорически запрещается.

Важное значение имеет время обеспечения специалиста топливом. Согласно действующим правилам топливо должно быть бесплатно завезено на квартиры работников одновременно с завозом его в учреждения, но не позже 1 сентября текущего года.

7. В тех случаях, когда бесплатная квартира с отоплением и освещением специалисту фактически не была предоставлена, ему должна быть выплачена денежная компенсация исходя из норм и цен, действующих в данной местности. Споры по поводу права на получение компенсации решаются в порядке, установленном для рассмотрения трудовых споров.

8. Согласно вышеуказанной Инструкции (п. 37) жилые помещения предоставляются либо арендуются для специалистов, имеющих право на бесплатные квартиры, в размерах не ниже средней обеспеченности граждан жилой площадью в данной местности, но не более 9 кв. м в сельской местности и 13,65 кв. м — в поселках городского типа на каждого работника и члена семьи. Средняя обеспеченность граждан жилой площадью определяется совместным решением исполкома областного Совета народных депутатов и областного Совета профессиональных союзов исходя из данных статистической отчетности.

По соглашению между исполкомами сельского (поселкового) Совета народных депутатов или руководителем учреждения, организации и специалистом квартира может быть предоставлена и с превышением вышеуказанных размеров. В таком случае жилая площадь, превышающая норму, оплачивается непосредственно работником в порядке, установленном ЖК УССР.

Однако в тех случаях, когда исполком сельского (поселкового) Совета народных депутатов или руководитель учреждения, организации не может предоставить квартиру по установленным нормам, жилая площадь сверх установленной нормы работником не оплачивается. При этом следует иметь в виду, что согласно действующим правилам с учителей и других работников просвещения, получающих бесплатные квартиры, плата за излишки жилой площади не взимается.

9. Для отопления квартир на отопительный сезон выдается бесплатно топливо в натуре по нормам отпуска населению, установленным исполкомами местных Советов народных депутатов для данной местности. Только в исключительных случаях работнику на основании письменного заявления вместо топлива в натуре может быть выдана его денежная стоимость, исчисленная в розничных ценах без учета транспортных и других расходов.

Одиноким работникам топливо предоставляется по фактической потребности, но не выше нормы, установленной для данной местности.

Все вопросы, касающиеся количества и качества предоставляемого работнику бесплатно топлива, рассматриваются администрацией учреждения (организации). В необходимых случаях на основании письменного заявления работника администрация по согласованию с профсоюзной организацией может увеличить количество предоставляемого бесплатно топлива.

В тех случаях, когда специалисту предоставляется квартира в доме с центральным отоплением, оплата производится по фактической стоимости отопления той жилой площади, которая предоставлена работнику бесплатно.

Газ или топливо, расходуемые для приготовления пищи, получения горячей воды и на другие цели, кроме отопления, за счет бюджетных средств не оплачивается.

10. Бесплатное освещение предоставляется исходя из размеров жилой площади, занимаемой работником и членами его семьи, по следующим нормам: на площадь до 15 кв. м — 12 кВ·ч в месяц, до 30 кв. м — 18 кВ·ч, свыше 30 кв. м — 30 кВ·ч, для кухонь — 12 кВ·ч, для подсобных помещений — 3 кВ·ч в месяц.

11. В отличие от вышеуказанных случаев предоставления бесплатных квартир с отоплением и освещением на все время работы специалиста в сельской местности или в поселке городского

типа законодательством предусмотрено предоставление такой льготы ряду работников только на определенное время.

Так, согласно п. 23 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 438 «О дальнейшем укреплении колхозов и совхозов руководящими кадрами и специалистами, повышении их роли и ответственности в развитии сельскохозяйственного производства» (СП СССР. 1982. № 17. Ст. 94) молодые специалисты сельского хозяйства, прибывающие по направлению после окончания высших и средних учебных заведений на постоянную работу в колхозы, совхозы и другие государственные сельскохозяйственные предприятия, должны быть обеспечены бесплатными квартирами с отоплением и освещением на первые три года работы.

Этим же постановлением разрешено совхозам и другим государственным сельскохозяйственным предприятиям при недостаточности собственного жилищного фонда арендовать у граждан жилые помещения для предоставления их молодым специалистам, с доплатой к ставкам квартирной платы, установленным местными Советами народных депутатов, но не более 10 рублей в месяц на одного работающего.

Позже действие вышеназванного постановления было распространено на молодых специалистов сельского хозяйства, прибывающих по направлению после окончания высших сельскохозяйственных учебных заведений на постоянную работу на государственные сортоиспытательные станции и государственные сортоиспытательные участки, а также на выпускников средних профессионально-технических училищ, поступивших на постоянную работу в колхозы, совхозы и другие государственные сельскохозяйственные предприятия.

Право на обеспечение бесплатными квартирами с отоплением и освещением на первые три года работы имеют также специалисты по физической культуре и спорту, прибывающие после окончания высших и средних специальных учебных заведений на постоянную работу по специальности в колхозы, совхозы и другие сельскохозяйственные предприятия и организации (п. 23 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437 «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения» — СП СССР. 1982. № 17. Ст. 93).

В некоторых случаях право на временное бесплатное пользование квартирами имеют и переселенцы. В частности, постановлением Совета Министров СССР от 31 мая 1973 г. № 364 «О льготах по переселению» (СП СССР. 1973. № 13. Ст. 70) совхозам, принимающим переселенцев, предложено предоставлять семьям переселенцев в год вселения отдельные жилые дома или квар-

тиры и в течение двух лет после вселения освобождать их от квартирной платы, а также предоставлять бесплатно топливо и коммунальные услуги по действующим нормам.

Статья 71. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами

При временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев.

Если наниматель или члены его семьи отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего может быть продлен наймодателем, а в случае спора — судом.

Жилое помещение сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членами его семьи свыше шести месяцев в случаях:

1) призыва на действительную срочную военную службу, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет — в течение всего периода прохождения указанной военной службы; пребывания на действительной военной службе в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы — в течение первых пяти лет пребывания на действительной военной службе;

2) временного выезда из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т. п.) либо в связи с учебой (студенты, аспиранты и т. п.) — в течение всего времени выполнения данной работы или учебы;

3) помещения детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам, опекуну или попечителю — в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников, опекуна или попечителя, если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи.

Если в жилом помещении, из которого выбыли дети, не остались проживать члены их семьи и помещение предоставлено другим гражданам или вселение в него невозможно по иным причинам, то по окончании срока пребывания детей в государственном детском учреждении, возвращении их от родственников, опекуна (попечителя) им в порядке, предусмотренном частью первой статьи 46 настоящего Кодекса, предоставляется жилое помещение исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов по последнему постоянному месту жительства;

4) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) — в течение всего времени выполнения этих обязанностей;

5) выезда для лечения в лечебно-профилактическом учреждении — в течение всего времени пребывания в нем;

6) заключения под стражу — в течение всего времени нахождения под следствием и судом.

В случаях, предусмотренных пунктами 1—6 настоящей статьи, право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания срока, указанного в соответствующем пункте.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик законодательством Союза ССР и Украинской ССР могут быть установлены и другие условия и случаи сохранения жилого помещения за временно отсутствующими гражданами на более длительный срок.

1. В настоящей статье под термином «сохранение жилого помещения» следует подразумевать охрану законом права на жилую площадь в жилом помещении за временно отсутствующими лицами (ч. 5 ст. 9 ЖК УССР). При этом имеются в виду наниматели, члены их семей, в том числе и бывшие, поскольку они имеют такие же права и обязанности, как и наниматели (ч. 3 ст. 64 ЖК УССР).

Временное отсутствие лица должно быть непрерывным и, по общему правилу, предусмотренному в ч. 1 настоящей статьи, не должно превышать шести месяцев. Начало течения времени отсутствия определяется со дня непроживания лица в занимаемом помещении. Возвращение лица в занимаемое им ранее жилое помещение прерывает течение срока временного отсутствия. Однако эпизодическое появление гражданина в жилом помещении лишь для вида, с целью незаконного его удержания, не может рассматриваться как возвращение, прерывающее течение шестимесячного срока.

Временное отсутствие нанимателя, членов его семьи не требует согласия со стороны других членов семьи. Не имеет значения и причина отсутствия, если оно продолжалось не более шести месяцев.

И, напротив, в случае отсутствия лица свыше шести месяцев, при рассмотрении иска о признании его утратившим право на жилую площадь, суд должен тщательно исследовать обстоятельства дела, имеющие значение для установления причин длительного отсутствия. Это правило сформировалось в судебной практике еще в период действия ГК и затем было перенесено в ЖК. Суд вправе признать нанимателя утратившим право на пользование жилым помещением,— говорится в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда СССР,— если доказано, что он не пользуется этим помещением свыше шести

месяцев без уважительных причин (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1976. № 1. С. 31).

Факт временного отсутствия и связанные с ним правовые последствия, предусмотренные в настоящей статье, следует отличать от факта постоянного отсутствия лица в закрепленном за ним жилом помещении в связи с выбытием его на новое место жительства в другой населенный пункт или в другое помещение в том же населенном пункте (ст. 107 ЖК УССР). Наниматель и члены его семьи,— говорится в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 26 марта 1981 г. по иску С.,— утрачивает право пользования помещением с момента выезда на другое постоянное место жительства (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1981. № 5. С. 21).

При временном отсутствии лицо, хотя оно фактически и не обладает закрепленным за ним жилым помещением, продолжает сохранять намерение относиться к нему как к своему постоянному месту жительства. При выбытии на постоянное место жительства в другое жилое помещение в том же населенном пункте или в другом лицо утрачивает не только фактическое обладание жилым помещением, но и намерение относиться к нему как к своему постоянному месту жительства.

Если временное отсутствие лица превысило шесть месяцев, члены семьи, в том числе и бывшие, а также наймодатель вправе предъявить иск о признании его утратившим право пользования жилым помещением (ст. 72 ЖК УССР).

Наниматель и члены его семьи не признаются утратившими право на жилую площадь на основании ст. 71 ЖК УССР, если об этом не вынесено судебное решение по иску наймодателя или оставшихся проживать других членов семьи, в том числе и бывших, а равно по иску отсутствующих, за которыми сохраняется право пользования данной жилой площадью в соответствии со ст.ст. 71 и 73 ЖК УССР.

2. Если временное отсутствие имело место свыше шести месяцев как по уважительной причине, так и неуважительной, но отсутствующий возвратился на жилую площадь с согласия всех членов семьи, его нельзя считать лицом, утратившим право на жилое помещение.

Для разрешения впоследствии возникшего спора о признании этого лица утратившим право на жилую площадь по заявлению членов семьи или наймодателя, в связи с отсутствием свыше шести месяцев, существенное значение будет иметь факт его возврата и поселения с согласия всех членов семьи и постоянного проживания ко времени предъявления иска.

Когда со стороны членов семьи нет согласия на вселение отсутствующего свыше шести месяцев, то при наличии уважитель-

ных причин (пребывание в командировке, у лиц, которые нуждались в помощи, вследствие неправомерного поведения других членов семьи и т. п.) суд может продлить пропущенный срок. Однако если отсутствующий свыше установленного срока без уважительных причин вселился вопреки воле членов семьи, то суд вправе признать его утратившим право на жилую площадь.

Когда в жилом помещении не остается членов семьи, возвращение в него отсутствовавшего лица до рассмотрения спора в суде является обстоятельством, заслуживающим внимания. Оно не может быть безусловным основанием к отказу в иске и должно быть оценено в совокупности с другими обстоятельствами.

Наличие неисполненного решения суда по иску о признании за гражданином права пользования жилым помещением не является препятствием к рассмотрению и удовлетворению иска о признании восстановленного права пользования вновь утраченным по тем основаниям, что после вступившего в законную силу решения суда гражданин вновь отсутствовал свыше шести месяцев. Это правило действует и в тех случаях, когда срок для исполнения решения (три года) не истек. Нанимателю или членам его семьи, которые отсутствовали сверх установленного законом срока без уважительных причин, суд вправе с учетом этих обстоятельств отказать в иске о защите нарушенного права (вселения, обмена, раздела жилого помещения и т. п.) (см. п. 10 постановления Пленума Верховного Суда Украинской ССР от 12 апреля 1985 г. № 2).

3. В случаях, предусмотренных пп. 1—6 настоящей статьи, право пользования жилым помещением сохраняется за временно отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания срока, указанного в соответствующем пункте. Например, гражданин был призван на срочную военную службу и выбыл 3 ноября 1988 года. Уволен в запас 7 ноября 1990 года. Право на жилую площадь за данным гражданином сохраняется в течение всего периода прохождения указанной службы, т. е. по 7 ноября 1990 г. и еще шесть месяцев после демобилизации, т. е. по 7 мая 1991 года.

4. В случае призыва на действительную срочную военную службу на срок от двух до трех лет, либо офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет право на жилую площадь за отсутствующим сохраняется в течение всего периода прохождения указанной военной службы. Фактически период прохожденния этой службы может оказаться менее срока призыва, например, демобилизация по состоянию здоровья, вследствие ранения и т. п. обстоятельств. Возможна и иная ситуация по причинам, не зависящим от гражданина (может быть задержка на службе). И в одном и в другом случае в расчет должен

приниматься фактический период прохождения указанной военной службы с учетом шести месяцев со дня его окончания.

Граждане, принятые на учебу в военные учебные заведения, считаются состоящими на действительной военной службе и в правовом отношении приравниваются к военнослужащим срочной службы (см. ст. 11 Закона СССР от 12 октября 1967 г. «О всеобщей воинской обязанности», с последующими изменениями — Ведомости Верхов. Совета СССР. 1967. № 42. Ст. 552; 1980. № 52. Ст. 1121). Соответственно к этим гражданам применяется изложенное выше правило определения срока сохранения права на жилое помещение.

5. В случае пребывания на действительной военной службе в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы за гражданами сохраняется право на жилую площадь в течение первых пяти лет пребывания на этой службе (см. ст. 77 Закона СССР «О всеобщей воинской обязанности»; п. 18 Положения о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей, утвержденного постановлением Совета Министров от 17 февраля 1981 г. № 193 — СП СССР. 1981. № 11. Ст. 64). Если фактическое пребывание на данной службе превысило пятилетний срок, например, составило семь лет, право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим в течение первых пяти лет военной службы и еще шести месяцев после истечения данного пятилетнего срока.

6. Под «временным выездом из постоянного места жительства по условиям и характеру работы» следует иметь в виду временное отсутствие нанимателя или членов его семьи, в том числе и бывших, в месте их постоянного жительства (ст. 17 ГК УССР). Так, в связи с характером работы (экипажи судов, экспедиции и т. п.) место исполнения трудовых обязанностей не совпадает с местом постоянного жительства лица, работающего по найму. Аналогичная ситуация складывается и в связи с учебой (студенты, аспиранты и т. п.). Отличие состоит лишь в том, что здесь место учебы не совпадает с постоянным местом жительства обучающегося. В таких случаях право на жилую площадь сохраняется как за работающим, так и за обучающимся в течение всего времени работы или учебы и шести месяцев со дня окончания этого рода деятельности граждан.

8. За детьми, помещенными на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам, опекуну, попечителю, право на жилую площадь сохраняется в течение всего времени их пребывания у указанных лиц и шести месяцев со дня окончания этого срока при одном условии, если в данном помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи.

При иных обстоятельствах, указанных в настоящей статье, детям предоставляется жилое помещение вне очереди (см. комментарии к ст. 46 ЖК УССР).

9. Как правило, несовершеннолетние дети проживают совместно с родителями. В этом случае их последнее постоянное место жительства совпадает с последним постоянным местом жительства их родителей. Несовершеннолетние дети в возрасте от 15 до 18 лет с согласия родителей могут проживать отдельно от них. Тогда их последнее постоянное место жительства определяется по правилу ст. 17 ГК УССР, в соответствии с которым «местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает».

Когда родители не проживают совместно (независимо от того, состоят они в официально зарегистрированном браке или нет), то от их согласия зависит, с кем будут проживать дети. Место постоянного жительства одного из родителей, с которым проживали дети, и будет их постоянным местом жительства. При фактическом несовпадении последнего постоянного места жительства несовершеннолетнего ребенка с официально определенным решением суда обязанность предоставить вне очереди жилое помещение возлагается на исполнительный комитет местного Совета народных депутатов по последнему постоянному месту жительства детей согласно решению суда.

10. Для исполнения своих обязанностей опекун или попечитель может выехать из занимаемого им жилого помещения и поселиться на жилой площади лица, над которым он осуществляет опеку или попечительство. В этом случае за опекуном (попечителем) право на жилую площадь по месту его постоянного жительства сохраняется в течение всего времени выполнения этих обязанностей. Поэтому он и не приобретает самостоятельного права на жилую площадь подопечных ему лиц. Факт прописки на данной жилой площади сам по себе не порождает право на жилое помещение. Однако если со временем отношения между опекуном (попечителем) и подопечным приобрели новое качество — стали семейными, то наймодатель, а в случае отказа с его стороны и возникновения спора,— суд, установив новацию отношений, вправе признать за опекуном (попечителем) право на спорную жилую площадь. В этом случае опекун (попечитель) на основании ст. 107 ЖК УССР считается утратившим право на жилую площадь по прежнему месту жительства с момента вступления в законную силу решения суда.

11. Выезд для лечения в лечебно-профилактическое учреждение — одно из оснований, при наличии которого за временно отсутствующим сохраняется право на жилую площадь по месту его постоянного жительства в течение всего времени пребывания в

нем. При этом вид лечебного учреждения не имеет значения (больница, клиника, госпиталь, диспансер и т. п.). Имеет юридическое значение факт помещения на лечение.

До тех пор, пока лица, выбывшие на лечение в лечебно-профилактическое учреждение, сохраняют трудовые отношения с наймодателем, за ними сохраняется также право на служебную жилую площадь и на жилую площадь в общежитии (см. комментарии к ст. 123 ЖК УССР).

12. В случае заключения под стражу нанимателя, члена его семьи, в том числе и бывшего, на срок свыше шести месяцев, за ними сохраняется право пользования жилым помещением в течение всего времени нахождения под следствием и судом и еще в течение шести месяцев со дня окончания этого срока.

По истечении этих сроков договор найма с перечисленными лицами может быть расторгнут в судебном порядке (ст. 72 ЖК УССР). При этом суд может продлить шестимесячный срок, исчисляемый со дня окончания срока пребывания под следствием и судом, если признает причину пропуска уважительной.

Если же в помещении остаются проживать члены семьи, в том числе бывшие члены семьи осужденного, договор найма в отношении них сохраняет силу. Утрата осужденным нанимателем права на жилую площадь в занимаемом им ранее жилом помещении приводит к изменению договора найма. Нанимателем признается другое лицо по правилам ст. 106 ЖК УССР.

Правом на восстановление жилищных прав не пользуются помилованные, а также освобожденные от дальнейшего отбывания наказания по амнистии. Если эти обстоятельства имели место до истечения шестимесячного срока, последовавшего после времени нахождения под следствием и судом, то в этих случаях нельзя допускать смешения разных оснований. Право на жилое помещение у ранее осужденного сохраняется при этом не в результате помилования или амнистии, а в соответствии с общим правилом, содержащимся в настоящей статье, а именно: в случаях, предусмотренных пп. 1—6 ст. 71 ЖК УССР, право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания срока, указанного в соответствующем пункте.

14. Гражданин, утративший право на жилое помещение вследствие длительного отсутствия и не имеющий уважительных причин, которые бы послужили основанием для продления шестимесячного срока, пожелав возвратиться на прежнюю жилую площадь, может вселиться в жилое помещение только в порядке, предусмотренном ст. 65 ЖК УССР.

15. В рассмотренных выше случаях жилое помещение сохраняется за временно отсутствующим свыше шести месяцев в свя-

зи с прямым предписанием закона — ст. 71 ЖК УССР. Поэтому граждане не обязаны предпринимать какие-либо действия: получать согласие от совместно проживающих членов семьи, наймодателя, оформлять свое отсутствие каким-либо документом.

Статья 71 входит в состав главы 2 «Пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда» ЖК УССР и поэтому содержащиеся в ней правила не могут распространяться на главы, регулирующие жилищные отношения в домах ЖСК (глава 5) и в домах на праве личной собственности (глава 6), если в них нет соответствующих отсылок.

Статья 72. Порядок признания лица утратившим право пользования жилым помещением

Признание лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие отсутствия этого лица сверх установленных сроков производится в судебном порядке.

1. Порядок признания лица утратившим право пользования жилым помещением — судебный.

Истцами могут быть лица, имеющие право постоянного пользования данным жилым помещением (наниматель, члены его семьи, бывшие члены семьи), в том числе и те из них, которые сохраняют это право как временно отсутствующие (ст. 71 ЖК УССР) или получившие бронь (ст.ст. 73, 75 ЖК УССР). Лица, которые пользуются жилой площадью в данном жилом помещении временно, т. е. не имеющие самостоятельного права на него (поднаниматели, временные жильцы), не имеют права на предъявление судебного иска.

Истцом может быть также наймодатель (жилищно-эксплуатационная организация и другие). Однако при этом следует иметь в виду, что лицо, пропустившее сроки, предусмотренные в ст.ст. 71 и 76 ЖК УССР, но вселившееся в помещение с согласия правомерно проживающих там членов его семьи, в том числе и бывших, приобретает право на жилую площадь (ст.ст. 64, 65, 71, 76 настоящего Кодекса). Если же члены семьи возражают против вселения отсутствующего сверх установленных сроков или чинят ему препятствие во вселении в пределах срока, когда он имеет право на вселение (например, заменяют замки, ключи и т. п.), отсутствующий может предъявить к проживающим в данном жилом помещении иск о признании за ним права на жилую площадь и вселении. При этом, если гражданин отсутствовал свыше шести месяцев, он должен ссылаться на уважительные причины, в частности, на вынужденность непроживания в связи с невоз-

можностью вселения или на другие препятствия, мешающие проживать в одном жилом помещении.

До признания лица утратившим право на жилую площадь, в том числе и в случае заключения его под стражу, в течение всего времени нахождения под следствием и судом и еще в течение шести месяцев со дня окончания этого срока за отсутствующим сохраняются все правомочия, связанные с распоряжением данной жилой площадью в пределах, установленных законом. Так, в частности, требуется согласие заключенного на вселение других лиц в качестве членов семьи (ст. 65 ЖК УССР), на обмен (ст. 79 ЖК УССР), на сдачу в поднайм жилого помещения (ст. 91 ЖК УССР), на перепланировку и переоборудование жилого помещения (ст. 100 ЖК УССР) и т. п.

2. Для признания лица утратившим право на жилую площадь (ст. 71 ЖК УССР) необходимо предъявить иск и тогда, когда лицо было осуждено и находится в местах лишения свободы. Так, например, по одному из споров Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда УССР указала, что в соответствии со ст. 72 ЖК УССР признание лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие его отсутствия сверх установленного срока производится в судебном порядке. Так, наниматель однокомнатной изолированной квартиры К. О. в августе 1983 г. была осуждена к трем годам лишения свободы. В октябре 1983 г. исполком местного Совета народных депутатов выдал ордер на временное занятие этой квартиры К. А. В связи с состоянием здоровья и сокращением срока осуждения К. О. была освобождена из мест лишения свободы 30 мая 1984 года. Поскольку К. А. отказался освободить квартиру, К. О. предъявила иск о признании ордера на право занятия ее квартиры недействительным и о её освобождении. Районный народный суд в иске отказал. Судебная коллегия по гражданским делам областного суда оставила это решение без изменений. Президиум областного суда по протесту заместителя Председателя Верховного Суда УССР отменил состоявшееся по делу судебное решение и направил дело на новое рассмотрение, указав, что, отказывая в иске, народный суд сослался на то, что К. О. была осуждена к лишению свободы 11 августа 1983 г. и освобождена 30 мая 1984 г. и поэтому ее можно отнести к лицу, которое не проживало в квартире в связи с осуждением больше девяти месяцев со времени вступления приговора в законную силу. Следовательно, она утратила право на жилую площадь. Однако, как следует из ч. 4 ст. 72 ЖК УССР, право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим нанимателем на протяжении шести месяцев со дня окончания срока пребывания под следствием и судом. При рассмотрении дела суд, в частности, не

установил, когда окончился срок пребывания под следствием и судом, а также был ли заявлен иск о признании ее лицом, которое утратило право на жилую площадь в связи с отсутствием сверх установленного в данном случае срока (ст. 72 ЖК УССР) (см. Рад. право. 1985. № 6. С. 85—86).

3. Как следует из разъяснения, содержащегося в п. 11 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2, суд может признать лицо утратившим право пользования жилым помещением лишь по одному из указанных им оснований, предусмотренных ст. 71 ЖК УССР. При этом замена судом основания иска возможна лишь с согласия истца. Так, например, Ю. Т. предъявил иск к Н. Т. о принудительном обмене жилого помещения. Н. Т. предъявила встречный иск о признании Ю. Т. лицом, утратившим право пользования жилым помещением, ссылаясь на то, что спорную квартиру он оставил и постоянно проживает в другом месте (ст. 107 ЖК УССР). Истец был признан народным судом утратившим право пользования жилым помещением, так как он не проживал в спорной квартире без уважительных причин более шести месяцев (ст. 71 ЖК УССР). Судебная коллегия областного суда признала выводы суда обоснованными и оставила решение без изменений. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда УССР, удовлетворяя протест заместителя Председателя Верховного Суда УССР, в частности, указала, что суд не выяснил, согласна ли истица на замену основания иска и сделал это по собственному усмотрению, чем нарушил требования ст. 103 ГПК УССР (см. Рад. право. 1986. № 8. С. 86).

Статья 73. Бронирование жилого помещения

Занимаемые нанимателями и членами их семей жилые помещения бронируются при направлении на работу за границу — на все время пребывания за границей, при выезде на работу в районы Крайнего Севера и в приравненные к ним местности — на все время действия трудового договора, а в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР,— на все время пребывания в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним местностях.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик законодательством Союза ССР и Украинской ССР могут быть предусмотрены и другие случаи бронирования жилых помещений.

1. Бронирование является правовым средством сохранения субъективного права на жилую площадь в жилом помещении за

отсутствующим нанимателем и членами его семьи. Воспользоваться бронированием могут и бывшие члены семьи нанимателя, если они продолжают проживать в одном жилом помещении, как имеющие согласно ст. 64 ЖК УССР равные жилищные права и обязанности. Особенность бронирования проявляется в том, что для получения соответствующего охранного свидетельства (брони) заинтересованные в этом лица должны совершить ряд действий.

Бронируется все жилое помещение, являющееся предметом договора найма жилого помещения, т. е. отдельная квартира или другое изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат, а также одноквартирный жилой дом (ст. 63 ЖК УССР). Все жилое помещение бронируется независимо от того, остаются ли там проживать члены семьи или выезжают вместе. В последнем случае жилое помещение бронируется и за выезжающими членами семьи.

На уровне закона (ЖК УССР) бронирование жилого помещения предусмотрено в двух жилищных фондах: государственном и общественном. Статьи 73—77 ЖК УССР расположены в главе 2 «Пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда». Правила бронирования жилых помещений распространили бронирование на жилые помещения в домах жилищно-строительных кооперативов и в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. В домах жилищно-строительных кооперативов жилые помещения бронируются за членами семьи члена жилищно-строительного кооператива (кроме членов семьи, которым принадлежит право на часть паенакопления, в связи с чем за ними при временном отсутствии сохраняется жилое помещение). В домах, принадлежащих на праве личной собственности, жилые помещения бронируются за членами семьи гражданина, которому принадлежит дом (часть дома).

2. При выезде за границу жилое помещение бронируется, если это связано с направлением на работу. При выезде по другим основаниям помещение не бронируется.

3. Согласно Указу Президиума Верховного Совета СССР от 10 февраля 1960 г. «Об упорядочении льгот для лиц, работающих в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1960. № 7. Ст. 45) жилая площадь бронируется за лицами, заключившими трудовые договоры на работу в этих районах на срок в три, а на островах Северного Ледовитого океана — на два года (см. п. 3 Указа Президиума Верховного Совета СССР от 2 сентября 1967 г. «О расширении льгот для лиц, работающих в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к районам

Крайнего Севера» — Ведомости Верхов. Совета СССР. 1967. № 39. Ст. 519).

Перечень районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей утвержден постановлением Совета Министров от 10 ноября 1967 г. № 1029 (СП СССР. 1983. № 5. Ст. 21).

4. На все время пребывания в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним местностях бронируется жилое помещение за лицами, работающими в упомянутых районах без заключения трудовых договоров (лица, занимающие выборные должности, должности прокуроров, помощников прокуроров) (см. Инструкцию о порядке предоставления льгот лицам, работающим в районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, утвержденная Госкомтрудом СССР и Президиумом ВЦСПС 16 декабря 1967 г.— Справочник профсоюзного работника. М., 1969. С. 150).

5. За военнослужащими сверхсрочной службы, прапорщиками, мичманами, прослужившими в указанной должности более 5 лет, и лицам офицерского состава, направленными для прохождения действительной службы за границу, в районы Крайнего Севера и в местности, приравненные к районам Крайнего Севера, и их семьями жилая площадь по месту прежнего жительства бронируется на все время пребывания их за границей, в указанных районах и местностях (см. п. 22 Положения о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей).

Согласно постановлению Совета Министров СССР от 21 мая 1984 г. № 482 за лицами офицерского состава, имеющими выслугу 20 и более календарных лет, направленными для прохождения действительной военной службы в местностях Бурятской АССР, Приморского и Хабаровского краев, Амурской, Иркутской и Читинской областей, не отнесенных к районам Крайнего Севера, и приравненным к ним местностям, а также в местности Казахстана и Средней Азии с тяжелыми климатическими условиями, бронируется жилая площадь по месту их постоянного жительства.

Статья 74. **Условия, при которых бронирование жилого помещения не допускается**

Бронирование жилого помещения не допускается, если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма этого помещения либо о признании ордера недействительным, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения либо о признании ордера недействительным в установленном законом порядке, то есть согласно правилам процессуального законодательства (ГПК УССР), то бронирование жилого помещения не допускается. Таким образом, если имеется спор о праве на жилое помещение, до его разрешения нет основания требовать выдачи охранного свидетельства.

Статья 75. **Выдача охранного свидетельства (брони)**

В случае бронирования жилого помещения исполнительный комитет районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов по месту нахождения бронируемого помещения выдает нанимателю или члену его семьи охранное свидетельство (броню). При возникновении спора вопрос решается в судебном порядке.

1. Для получения охранного свидетельства (брони) нанимателем (членом его семьи) подается заявление в исполнительный комитет районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов по месту нахождения бронируемого помещения. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие законность и обоснованность заявленного требования о выдаче охранного свидетельства (брони): а) копия трудового договора (при выезде на работу по трудовому договору, а в других случаях — письмо соответствующего предприятия, учреждения, организации); б) справка с места жительства о составе семьи и прописке по установленной для квартирного учета форме.

Членам семьи, выезжающим к месту работы лица, имеющего право на бронирование жилого помещения, с которым он ранее вместе проживал, кроме заявления и справки с места жительства, им представляются: а) документ, подтверждающий семейные отношения с лицом, к которому он выезжает; б) один из документов — либо копию трудового договора при выезде на работу по трудовому договору, либо письмо соответствующего предприятия (объединения), учреждения, организации о праве лица, к которому он выезжает, на бронирование жилого помещения.

Заявление о бронировании жилого помещения должно быть подано не позднее шести месяцев с момента выезда, поскольку за временно отсутствующим нанимателем или членом его семьи жилое помещение сохраняется в течение шести месяцев (ч. 1 ст. 71 ЖК УССР). По истечении этого срока жилое помещение может быть также забронировано за лицом, если оно в судеб-

ном порядке не признано утратившим право пользования жилым помещением (ст. 72 ЖК УССР).

При продлении времени пребывания за границей, перезаключении или продлении трудового договора новое охранное свидетельство (броня) выдается на новый срок при условии преъявления заявления с приложением к нему указанных выше документов.

В случае бронирования жилого помещения исполнительный комитет районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов по месту нахождения бронируемого помещения выдает нанимателю или члену его семьи охранное свидетельство (броню) по форме установленного образца (см. приложение к Правилам бронирования жилых помещений) за подписью председателя исполкома Совета народных депутатов, удостоверенной печатью. Охранное свидетельство (броня) выдается гражданину в двух экземплярах. Первый экземпляр он сдает жилищно-эксплуатационной организации (наймодателю) под расписку, второй экземпляр охранного свидетельства (брони) остается у гражданина, который удостоверяет факт сдачи первого.

Охранное свидетельство (броня) утрачивает силу: а) по окончании срока, на который оно было выдано; б) при выбытии гражданина на постоянное жительство в другой населенный пункт или в иное жилое помещение в том же населенном пункте (ст. 107 ЖК УССР); в) в случаях, когда оно судом аннулировано досрочно либо признано недействительным.

2. В случае возникновения спора, связанного с бронированием жилого помещения, он решается в суде. В частности, поскольку согласно действующему законодательству за лицами, заключившими трудовые договоры о работе в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним местностях, а также в других случаях, предусмотренных законом, бронируется (сохраняется) жилое помещение, эти лица в период действия охранного свидетельства (брони) или до его досрочного аннулирования в установленном порядке не подлежат выселению по основаниям, указанным в ч. 3 ст. 37 Основ жилищного законодательства (абз. 2 п. 18 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). Имеется ввиду выселение рабочих и служащих (вместе с проживающими с ними лицами) с предоставлением другого жилого помещения в связи с прекращением ими трудовых отношений с предприятиями, учреждениями, организациями важнейших отраслей народного хозяйства по собственному желанию без уважительных причин (ст. 114 ЖК УССР).

Статья 76. **Расторжение договора найма на забронированное жилое помещение**

Если наниматель и члены его семьи не возвратились в забронированное жилое помещение в течение шести месяцев после окончания срока действия брони, договор найма жилого помещения по иску наймодателя может быть расторгнут в судебном порядке.

1. Под возвращением в забронированное жилое помещение следует понимать фактическое действие — вселение с целью постоянного проживания.

2. Срок окончания брони указан в охранном свидетельстве (брони). Он может быть предопределен и сроком пребывания за границей, сроком действия трудового договора, а в тех случаях, когда законодательством предусмотрено бронирование на все время пребывания в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним местностях,— датой окончания пребывания в этих местах.

Статья 77. **Правила бронирования жилых помещений**

Правила бронирования жилых помещений утверждаются Советом Министров Украинской ССР.

В соответствии с комментируемой статьей Совет Министров Украинской ССР постановлением от 9 сентября 1985 г. № 342 утвердил Правила бронирования жилых помещений. Их содержание изложено в комментариях к предыдущим статьям ЖК УССР.

Статья 78. **Права и обязанности временно отсутствующих нанимателя и членов его семьи**

Временно отсутствующий наниматель сохраняет права и несет обязанности по договору найма жилого помещения.

Если в жилом помещении не остались проживать члены семьи нанимателя, он обязан обеспечить надлежащее содержание помещения.

Наниматель вправе сдать жилое помещение в поднаем либо поселить в него временных жильцов на условиях и в порядке, предусмотренных статьями 91—99 настоящего Кодекса.

Члены семьи, проживающие в жилом помещении, наниматель которого временно отсутствует (статьи 71, 73), вправе пользоваться всем занимаемым помещением. При этом они осуществляют права и обязанности по договору найма этого помещения.

1. Временное отсутствие нанимателя не снимает с него обязанностей по договору найма жилого помещения, в частности, уплаты квартирной платы, содержания помещения в сохранности. За нанимателем сохраняются и все права, в том числе и распоряжение жилым помещением, в пределах, установленных настоящим Кодексом.

2. Если в жилом помещении при временном отсутствии нанимателя не остались проживать члены семьи нанимателя, за ним также сохраняются все права и обязанности. Среди обязанностей особое значение приобретает содержание помещения в сохранности.

Наниматель не освобождается от ответственности за вред, причиненный соседям, например, в результате затопления квартир водой, если это имело место по вине временного жильца, гостя и в подобных случаях.

Статья 79. **Право на обмен жилого помещения**

Наниматель жилого помещения вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем или членом жилищно-строительного кооператива, в том числе с проживающими в другом населенном пункте.

1. Понятие «право на обмен жилым помещением» собирательное. Оно отражает два самостоятельных права, отличающихся по своей юридической природе.

Одно «право на обмен жилым помещением» относится к числу гражданских. Оно возникает между согражданами, участниками обмена, и является элементом обязательственного правоотношения. Данное обязательство возникает из гражданско-правовой сделки, направленной на взаимное прекращение и возникновение жилищных правоотношений у нанимателей жилых помещений, участников обмена. Для такого обмена не требуется указывать причину, испрашивать у кого-либо разрешение, так как при этом гражданин реализует не привилегию, а субъективное правомочие на распоряжение жилым помещением в пределах, установленных законом (ст.ст. 79—89 ЖК УССР), а также право выбора нового места жительства — элемент гражданской правоспособности (ст. 10 ГК УССР). Осуществление этого субъективного права допускается с момента получения ордеров всеми участниками обмена и прекращается у каждого из них прекращением прежнего договора найма жилого помещения и заключением нового.

Другое «право на обмен жилым помещением» — это правоотношения, основным содержанием которых являются взаимные процедурные права и обязанности между участниками гражданской правовой сделки, с одной стороны, и соответствующим исполкомом местного Совета народных депутатов, с другой стороны, по поводу признания обмена действительным и выдачи ордера на занятие жилого помещения контрагентами по сделке. Структура данного правоотношения отражает связь «гражданин—государство». Такое правоотношение возникает из факта обращения участника обмена с заявлением установленного образца в соответствующий исполком местного Совета народных депутатов о выдаче ордера. Прекращается оно получением ордеров всеми участниками обмена жилыми помещениями и перепропиской по новому месту жительства.

Обмен жилыми помещениями, в соответствии с действующим жилищным законодательством, есть своеобразное перераспределение жилых помещений (см. Правоведение. 1983. № 3. С. 67).

2. Возникшие, но не исполненные гражданско-правовые обязательства по обмену жилыми помещениями прекращаются после смерти одного из участников обмена в соответствии с ч. 1 ст. 223 ГК УССР (см. Рад. право. 1984. № 1. С. 85—86).

3. Требуемое по закону письменное согласие на конкретный вариант обмена жилым помещением со стороны совместно проживающих с нанимателем в одном жилом помещении членов его семьи, в том числе и временно отсутствующих (ст.ст. 71, 73 ЖК УССР), проявляется в том, что все они подписывают заявление нанимателя об обмене жилого помещения установленного образца, в котором указано новое место жительства (см. приложение № 1 к Правилам обмена жилых помещений). Подпись нанимателя и членов его семьи удостоверяется подписью руководителя организации, осуществляющей эксплуатацию жилого дома, с указанием даты и скрепляется печатью. Вместо подписи члена (ов) семьи к заявлению может быть приложено заверенное в установленном порядке его (их) письменное согласие на обмен. Данное правило относится не только к проживающим членам семьи, но и к временно отсутствующим.

За несовершеннолетних членов семьи согласие в письменной форме дает родитель, опекун или попечитель.

4. Исходя из принципа равенства жилищных прав и обязанностей между нанимателем и членами его семьи, в том числе и временно отсутствующими, а также с бывшими членами семьи, продолжающими проживать в том же жилом помещении, законодатель предусмотрел общее правило, согласно которому обмен может иметь место лишь с письменного согласия всех указанных выше лиц.

Так, например, по одному делу судом было установлено, что стороны провели обмен жилых помещений с нарушением данного требования, т. е. без согласия сына, который во время обмена находился на действительной военной службе в Советской Армии и не знал о действиях своих родителей. Поскольку сын в соответствии с п. 1 ст. 71 ЖК УССР сохранял право на жилое помещение, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда УССР отметила, что его согласие на обмен является обязательным. Иск о признании обмена недействительным был удовлетворен (см. Рад. право. 1985. № 10. С. 86—87).

Член семьи, который вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими веществами был ограничен судом в дееспособности по ст. 15 ГК УССР, вправе произвести обмен с согласия его попечителя. За члена семьи, который вследствие душевной болезни или слабоумия не может понимать значения своих действий или руководить ими и который по решению суда в установленном порядке признан недееспособным, согласие на обмен дает его опекун (ст. 16 ГК УССР). При этом и опекун и попечитель имеют право дать согласие на обмен занимаемой этими гражданами жилой площади только с разрешения органа опеки и попечительства (ст. 145 Кодекса о браке и семье УССР).

5. Предметом обмена может быть:

отдельная квартира или другое изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат; одноквартирный жилой дом, на который заключен договор найма или находящийся в пользовании члена жилищно-строительного кооператива либо жилищного кооператива;

часть жилого помещения, приходящаяся на долю нанимателя (члена жилищно-строительного кооператива, члена жилищного кооператива) или члена его семьи, в том числе смежная комната или часть комнаты;

неизолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат, может быть предметом обмена лишь в случаях, когда до 1 января 1964 г. на пользование им был заключен отдельный договор найма либо оно до 1 января 1984 г. в результате произведенного в установленном порядке раздела выделено в пользование члену жилищно-строительного кооператива;

часть жилого помещения, приходящаяся на долю нанимателя, члена жилищно-строительного кооператива, члена жилищного кооператива или членов их семьи, в том числе смежная комната или часть комнаты (ст. 81 ЖК УССР).

6. Участники одного соглашения об обмене жилыми помещениями могут проживать как в одном населенном пункте, так и в нескольких, как в одной союзной республике, так и в разных.

Обмен жилыми помещениями, находящимися в пределах одного населенного пункта, оформляется исполнительным комитетом городского, поселкового, сельского Совета народных депутатов, а при наличии бюро по обмену жилыми помещениями — этими бюро.

В городе с районным делением оформление обмена жилыми помещениями, находящихся в пределах одного района, исполнительным комитетом городского Совета народных депутатов может быть возложено на исполнительные комитеты районных в городе Советов народных депутатов.

Если жилые помещения находятся в разных населенных пунктах, обмен оформляется исполнительными комитетами городского, поселкового, сельского Советов народных депутатов (бюро по обмену жилыми помещениями) в одном из населенных пунктов по выбору участников обмена.

При междугороднем обмене на жилое помещение в г. Киеве обмен оформляется исполнительным комитетом Киевского городского Совета народных депутатов, а на жилое помещение в курортной местности — исполнительным комитетом соответствующего Совета народных депутатов (бюро по обмену жилыми помещениями) в данной местности.

Если одно из обмениваемых жилых помещений находится в доме, расположенном на территории Украинской ССР, а другое — на территории другой союзной республики, условия и порядок обмена определяются законодательством Украинской ССР и соответствующей союзной республики, в частности Правилами обмена жилыми помещениями соответствующей союзной республики (ст. 86 ЖК УССР).

Статья 80. **Обмен жилого помещения при отсутствии соглашения между членами семьи**

Если между членами семьи не достигнуто соглашения об обмене, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах).

1. Разрешая спор, связанный с отсутствием соглашения между совместно проживающими членами семьи, в том числе и бывшими, об обмене жилого помещения, суд должен вначале установить, имеет ли истец право на обмен в соответствии со ст. 80 ЖК УССР и аналогичными статьями ЖК других союзных республик, а затем уже приступить к оценке вариантов обмена, предложить которые должен истец, но имеет право и ответчик.

При определенных обстоятельствах лицо, заявившее требование в суде о принудительном обмене занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах), в соответствии со ст. 80 ЖК УССР может оказаться в положении ненадлежащего истца, т. е. лица, не имеющего права на обмен. Например, бывшие члены семьи (разведенные супруги), став нанимателями отдельных комнат в квартире, т. е. по существу соседями, имеющими самостоятельные договоры жилищного найма, не вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена в соответствии со ст. 80 ЖК УССР.

Из этого примера можно сделать вывод, что если между членами семьи, в том числе и бывшими, не обязательно супругами, произошел раздел жилой площади, изменен договор найма жилого помещения согласно ст. 104 ЖК УССР или аналогичным статьям ЖК других союзных республик, то права на принудительный обмен в соответствии со ст. 80 ЖК УССР у раздельно проживающих лиц нет.

В таких случаях наниматель одного из помещений вправе требовать принудительного обмена в судебном порядке, но по иным основаниям, предусмотренным ст. 116 ЖК УССР, то есть, за систематическое нарушение правил социалистического общежития и невозможность в этой связи совместного проживания в одной квартире или даже в одном доме.

2. При определенных обстоятельствах лицо, заявившее требование в суде о принудительном обмене, в соответствии со ст. 80 ЖК УССР может оказаться в положении надлежащего истца, т. е. лица, имевшего право на обмен. Однако при рассмотрении дела в суде может быть установлено, что право на жилую площадь в обмениваемом помещении утрачено по одному из оснований, предусмотренных ст.ст. 71 или 107 ЖК УССР. В связи с этим если член семьи, в том числе и бывший, утратил право на жилую площадь по одному из оснований и эта утрата подтверждена вступившим в законную силу решением суда (ст. 72 ЖК УССР), тогда нет и права на принудительный обмен по правилам ст. 80 ЖК УССР. И, напротив, если иск об утрате права на жилую площадь не был заявлен или по нему было отказано, тогда открывается возможность осуществить право на обмен по правилам ст. 80 ЖК УССР.

Так, Ю. Т. предъявил иск к Н. Т. о принудительном обмене, ссылаясь на то, что после расторжения брака ответчица препятствует пользоваться квартирой и отказывается произвести обмен в добровольном порядке. Н. Т. предъявила встречный иск о признании Ю. Т. лицом, утратившим право пользования жилым помещением, ссылаясь на то, что он выехал из квартиры и постоянно проживает в другом месте (ст. 107 ЖК УССР). Народный

суд Ю. Т. в иске отказал, а встречный иск удовлетворил. При этом суд исходил из того, что Ю. Т. не проживал в квартире без уважительных причин более шести месяцев (ст. 71 ЖК УССР).

Судебная коллегия по гражданским делам областного суда выводы суда признала обоснованными и оставила решение народного суда без изменений. Вместе с тем в соответствии с разъяснениями, данными Пленумом Верховного Суда УССР в п. 11 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2, суд может признать лицо утратившим право пользования жилым помещением лишь по одному из предусмотренных в ст.ст. 71 или 107 ЖК УССР оснований. При этом изменить основания иска суд вправе лишь с согласия истца (см.: Рад. право. 1986. № 8. С. 86).

В случае отказа во встречном иске об утрате права на жилую площадь по ст.ст. 71 или 107 ЖК УССР, суд в подобной ситуации приступает к рассмотрению предложенных вариантов обмена.

Приведем пример. По одному из конкретных дел народный суд удовлетворил иск И. Г. к его матери о принудительном обмене жилого помещения, обязав бывшую супругу Т. Г. и его сына А. Г. вместе с несовершеннолетней дочерью вселиться в двухкомнатную квартиру. Судебная коллегия по гражданским делам областного суда оставила это решение без изменений. Заместитель Председателя Верховного Суда УССР внес протест, в котором поставил вопрос об отмене судебных решений и направлении дела на новое рассмотрение.

Президиум областного суда протест удовлетворил, указав при этом на несоблюдение требований, вытекающих из ст. 80 ЖК УССР, так как в соответствии с п. 12 постановления Пленума Верховного Суда УССР ухудшение жилищных условий, как правило, не должно допускаться. В частности, возражая против иска, ответчики просили суд дать им срок для предложения более удобного варианта обмена (с изолированными комнатами) и объяснили, что в порядке обмена им предложена двухкомнатная квартира. Несмотря на то, что эти обстоятельства заслуживают внимания, суд ходатайство оставил без внимания и в своем решении вопреки требованиям ст. 203 ГПК УССР не указал, почему они им не приняты (см.: Рад. право. 1987. № 3. С. 92—93). Такая трактовка протеста областного суда соответствует абз. 4 п. 11 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2, согласно которой суд обязан учитывать заслуживающие внимания доводы и интересы лиц, проживающих в жилом помещении, если между членами семьи не достигнуто соглашение об обмене.

Более детальное толкование ст. 80 ЖК УССР дано в п. 12 постановления Пленума Верховного Суда Украинской ССР от

12 апреля 1985 г. № 2. При принудительном обмене,— говорится в указанном пункте,— ухудшение жилищных условий ответчика, как правило, не должно допускаться. В этом случае суд всесторонне учитывает и заслуживающие внимания доводы членов семьи нанимателя, в частности, возраст, состояние здоровья и иные обстоятельства, препятствующие пользованию жилым помещением, представляемым в порядке обмена. Однако нахождение жилого помещения в общей квартире не рассматривается судами как ухудшение жилищных условий.

В п. 12 указанного постановления Пленума Верховного Суда УССР говорится о том, что при принудительном обмене ухудшение жилищных условий ответчика, как правило, не допускается. Пленум не разъяснил и не показал на примере, что следует понимать под исключением из этого правила.

Исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства, можно сделать вывод о том, что суд вправе сделать исключение, когда ответчик нарушает права и законные интересы истца и проживающих с ним лиц, правила социалистического общежития, но при этом его действия нельзя квалифицировать по ст. 116 ЖК УССР. Именно в этом случае суд отказывает гражданину в охране его паритетного начала и допускает принудительный обмен, в результате которого его жилищные условия ухудшаются.

3. Осуществление права на обмен жилым помещением в соответствии со ст. 80 ЖК УССР требует учета и оценки ряда иных обстоятельств, в частности, препятствующих обмену. Так, некоторые суды необоснованно отказывают в приеме от ответчика по иску о принудительном обмене по ст. 80 ЖК УССР встречного иска об изменении договора найма жилого помещения (ст. 104 ЖК УССР). Вместе с тем иск со ссылкой на ст. 104 ЖК УССР должен быть принят и рассмотрен по существу заявленных требований. Например, рассматривая конкретное дело, президиум городского суда, удовлетворяя протест заместителя Председателя Верховного Суда УССР об отмене судебных решений, указал, что суд прекращает производство по делу в соответствии с п. 3 ст. 227 ГПК УССР, если есть решение или определение суда, которые уже вступили в законную силу, были вынесены по спору между теми сторонами, по тому же предмету и по тем же основаниям, либо был принят отказ истца от иска или была утверждена мировая сделка (см.: Рад. право. 1986. № 3. С. 77—78).

В п. 12 постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 содержится разъяснение о том, что при рассмотрении исков о разделе или обмене жилых помещений суды должны учитывать, в частности, то, что если между нанимателем и членами семьи, вселившимися одновременно или в разное вре-

мя, было достигнуто соглашение, определяющее иной порядок пользования жилым помещением, то это относится и к случаям принудительного обмена применительно к ст. 80 ЖК УССР. Такое правило сложилось за многие годы судебной практики. Так, например, М. предъявила в суде иск к свекрови К. и бывшему мужу С. об обмене двухкомнатной квартиры на две комнаты в разных квартирах, мотивируя тем, что после расторжения брака с мужем жизнь в одной квартире стала невозможной. По варианту обмена, предложенному истицей, ответчики должны переехать в комнату размером 21,7 кв. м, а она с ребенком — в комнату размером 14,5 кв. метра.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РСФСР, оставляя в силе решение судебной коллегии по гражданским делам областного суда, рассматривавшего его в качестве суда первой инстанции и отказавшей в иске, указала следующее. Из материалов дела видно, что при вселении в двухкомнатную квартиру (об обмене которой заявлен иск) между сторонами была достигнута договоренность о том, что одной комнатой будет пользоваться свекровь К., а истица с мужем, ответчиком по делу,— другой комнатой. Наличие такого соглашения истица подтвердила в судебном заседании. Данный порядок пользования жилой площадью в квартире сторонами выполнялся. Поэтому поскольку между членами семьи при вселении в спорную квартиру было достигнуто соглашение о том, что свекровь будет пользоваться отдельной комнатой, а по предложенному истицей варианту обмена она должна поселиться в комнате с сыном, суд обоснованно пришел к выводу, что такой вариант обмена будет существенно нарушать ее права, и отказал в иске (см.: Бюл. Верхов. Суда РСФСР. 1981. № 2. С. 4)., т. е. суд установил правопрепятствующий факт.

5. Осуществляя право на обмен жилым помещением в соответствии со ст. 80 ЖК УССР, член семьи должен предъявить документ, подтверждающий согласие наймодателя, если обмениваемое жилое помещение находится в доме государственной, кооперативной или общественной организации. Отказ последней на совершение обмена может быть предварительно оспорен в судебном порядке. Лицо, получившее жилую площадь в жилом доме не в связи с трудовыми отношениями, вправе произвести принудительный обмен (см. комментарии к ст. 86 ЖК УССР).

Статья 81. Обмен части жилого помещения

Наниматель или член его семьи вправе в установленном порядке произвести обмен приходящейся на его долю жилой площади, в том числе смежной комнаты или части комнаты, с нани-

мателем другого жилого помещения при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется в качестве члена семьи оставшихся проживать в этом помещении.

1. Не только наниматель жилого помещения, но и член его семьи, достигший совершеннолетия, а также и несовершеннолетний, но вступивший в брак или поступивший на работу в предусмотренных законом случаях до достижения восемнадцатилетнего возраста, соответственно со времени вступления в брак или поступления на работу вправе самостоятельно в установленном порядке произвести обмен приходящейся на его долю жилой площади с нанимателем или членом его семьи при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется в качестве члена семьи к оставшимся проживать в одном из жилых помещений.

Другие несовершеннолетние (в возрасте от пятнадцати до восемнадцати лет) осуществляют право на обмен части жилого помещения с согласия родителей или попечителей (ст. 32 ЖК УССР).

2. В соответствии с Указом Президиума Верховного Совета Украинской ССР от 21 декабря 1983 г. «О порядке введения в действие Жилищного кодекса Украинской ССР» правило о праве нанимателя или члена его семьи в установленном порядке провести обмен части жилого помещения с нанимателем другого жилого помещения применяется также и в случаях, когда участниками обмена с одной или обеих сторон являются члены жилищно-строительных кооперативов и члены их семей.

3. Наниматель другого жилого помещения, члены его семьи, равно член жилищно-строительного кооператива и члены его семьи могут провести обмен части жилого помещения, в том числе смежной комнаты или части комнаты, при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется к оставшимся проживать в этом помещении в качестве члена семьи.

Статья 82. Обмен жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций

Обмен жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций допускается лишь с их согласия. Отказ в согласии на обмен может быть обжалован в судебном порядке, кроме случаев обмена жилых помещений в домах, принадлежащих колхозам.

1. В домах предприятий, учреждений, организаций оформление обмена жилыми помещениями не допускается, если нет согласия со стороны администрации. Последние вправе отказать в

обмене при наличии одного из условий, предусмотренных в ст. 86 ЖК УССР.

2. Обмен жилыми помещениями не допускается, если одно из обмениваемых помещений находится в доме предприятия, учреждения, организации, указанных в ч. 1 ст. 114 настоящего Кодекса. Имеются в виду предприятия, учреждения, организации, которые в установленном порядке отнесены к числу важнейших отраслей народного хозяйства, т. е. внесены в списки, утвержденные постановлениями Совета Министров СССР или Совета Министров Украинской ССР. При наличии обстоятельств, препятствующих обмену, совершенный обмен признается недействительным и в том случае, когда на него имелось согласие владельца дома. Если же наниматель и члены его семьи подлежат выселению по основаниям, предусмотренным ч. 3 ст. 37 Основ гражданского законодательства, ч. 1 ст. 114 ЖК УССР, то такой обмен может быть произведен, а если он уже совершен, то в удовлетворении иска о признании его недействительным должно быть отказано (см. п. 11 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). Аналогичное разъяснение было дано и в постановлении Пленума Верховного Суда Украинской ССР от 12 апреля 1985 г. № 2.

Статья 83. Вступление в силу соглашения об обмене жилыми помещениями

Соглашение об обмене жилыми помещениями вступает в силу с момента получения ордеров, выдаваемых исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов (часть первая статьи 58). Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке в шестимесячный срок.

1. Вступление в силу соглашения об обмене жилыми помещениями означает, что у каждого его участника возникает право требовать друг от друга исполнения принятых ими обязательств по передаче занимаемых ими помещений, а в случае отказа добровольно исполнить эти обязанности — обратиться с иском в суд о присуждении исполнения обязанности в натуре (ст. 6 ГК УССР).

2. Ордера на обмен жилыми помещениями выдаются исполнительными комитетами районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов. Ордер является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение. В данном случае при обмене он выдается на несвободное жилое помещение.

Исключением из этого правила, т. е. вселением без выдачи ордера, являются случаи, когда предметом обмена служит часть жилого помещения (ст. 81 ЖК УССР). Вселяющемуся в качестве члена семьи к оставшимся проживать в жилом помещении выдается выписка из решения исполнительного комитета Совета народных депутатов, оформившего обмен (см. п. 13 Правил обмена жилых помещений).

Во всех остальных случаях, т. е. как при вселении без ордера в обмениваемое жилое помещение, так и при оформлении обмена, но не вселении согласно договоренности, обмен признается недействительным (см. комментарии к ст. 87 ЖК УССР). Так, по одному из конкретных дел в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда СССР от 9 июня 1981 г. разъясняется, что если у сторон и была договоренность о проживании в квартирах не в соответствии с полученными ордерами, то она правового значения не имеет, так как обмен жилыми помещениями оформляется надлежащим образом с выдачей сторонам обменных ордеров на обмениваемые помещения. В данном же случае сторонами не был произведен обмен помещений (см.: Бюл. Верхов. Суда СССР. № 2. С. 10—11).

3. Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке в шестимесячный срок. Течение этого срока начинается с момента, когда участники обмена узнали или должны были узнать о том, что их право на обмен нарушено.

Статья 84. **Порядок обмена жилых помещений**

Порядок обмена жилых помещений устанавливается законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР.

1. Термин «порядок» в общеупотребляемом смысле означает «последовательный ход чего-либо».

В правовом контексте «порядок» означает «последовательный ход» юридически значимых действий при осуществлении гражданином своих прав, а органами власти и управления — своей компетенции.

Действующий порядок обмена жилыми помещениями предусматривает наступление в определенной последовательности юридически значимых действий как со стороны граждан — участников соглашения об обмене, так и со стороны служащих, должностных лиц, органов власти и управления. К этим действиям следует отнести:

а) публичное предложение (оферта) нанимателя или члена кооператива произвести обмен занимаемого им жилого помеще-

ния на другое, адресованное как к определенному, так и неопределенному кругу нанимателей, членов кооператива;

б) согласие на обмен (акцепт), исходящее от конкретного лица-нанимателя или члена жилищно-строительного кооператива.

На этой стадии осуществление гражданами права на обмен жилыми помещениями проходит в инициативном порядке, так как при этом не требуется какого-либо встречного действия со стороны органов местной власти или органов управления и их должностных лиц.

С момента достижения соглашения об обмене по всем существенным условиям его следует считать состоявшимся. Однако завершение этого этапа еще не порождает у его участников взаимные гражданско-правовые права и обязанности.

Действующее законодательство не предусматривает на этой стадии и какой-либо формы установленного образца для придания юридической силы соглашению. Это неформальное соглашение по своей юридической природе является пактом. В отличие от формального договора возникающие на его основе права не имеют правовой защиты. Однако наличие данного соглашения (пакта) дает основание его участникам сослаться друг на друга при обращении с заявлением об обмене жилого помещения установленного образца в исполком местного Совета народных депутатов (см. Приложение № 1 к Правилам обмена жилых помещений).

Если обмениваемые жилые помещения находятся в пределах одного населенного пункта, заявление подается в исполнительный комитет городского, поселкового, сельского Совета народных депутатов, а при наличии бюро по обмену жилыми помещениями — в это бюро.

Если жилые помещения находятся в разных населенных пунктах, заявления об обмене жилых помещений подаются участниками договора по собственному усмотрению в один из исполнительных комитетов городского, поселкового, сельского Совета народных депутатов (бюро по обмену жилыми помещениями) в одном из населенных пунктов. Ордер, выданный этим органом власти, имеет юридическую силу как на территории, на которую распространяется его юрисдикция, так и на территории соответствующего исполкома местного Совета народных депутатов иных иногородних участников обмена жилыми помещениями.

При междугороднем обмене на жилое помещение в г. Киеве заявление составляется в двух экземплярах. Одно заявление с сопутствующими ему другими материалами остается в соответствующем исполкоме местного Совета народных депутатов по месту нахождения обмениваемого помещения, а другое с сопутствующими ему документами направляется всеми участниками

обмена в исполнительный комитет городского Совета народных депутатов г. Киева (бюро по обмену жилыми помещениями).

Если это происходит при междугороднем обмене на жилое помещение в курортной местности — одно из заявлений с сопутствующими документами подается в соответствующий исполнительный комитет Совета народных депутатов в данной курортной местности (бюро по обмену жилыми помещениями).

Документами, прилагаемыми в каждом отдельном случае к заявлению об обмене жилого помещения, могут быть:

а) письмо о согласии на обмен предприятия, учреждения, организации в соответствии с требованием ст. 82 ЖК УССР, или выписка из трудовой книжки лица, являющегося нанимателем жилого помещения, с указанием даты и причины увольнения, или документ о том, что жилое помещение было им получено не в связи с трудовыми отношениями, или выписка о том, что вселяющееся в это помещение лицо состоит с указанным предприятием, учреждением, организацией в трудовых отношениях, если жилое помещение находится в доме предприятия, учреждения, организации, которые указаны в ч. 1 ст. 114 ЖК УССР;

б) выписка из решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива (собрания уполномоченных) о приеме лица в кооператив (как при обмене жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда на жилое помещение в доме жилищно-строительного кооператива, так и при обмене жилых помещений между членами разных жилищно-строительных кооперативов);

в) выписка из решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива (собрания уполномоченных) о согласии на обмен при обмене жилых помещений между членами одного и того же жилищно-строительного кооператива;

г) документы, подтверждающие пребывание в браке или нахождение в родстве с кем-либо из лиц, оставшихся проживать в помещении, часть которого обменивается (см. комментарии к ст. 81 ЖК УССР);

д) справка лечебно-профилактического учреждения по месту жительства заявителя об отсутствии у него и членов его семьи заболевания, препятствующего проживанию в коммунальной квартире, в которой проживает два или более нанимателя (члена жилищно-строительного кооператива);

е) письменное согласие лиц, проживающих в смежном (связанном общим входом) жилом помещении,— при обмене неизолированного жилого помещения (см. комментарии к ст. 79 ЖК УССР);

ж) письменное согласие органа опеки и попечительства — при обмене жилого помещения, части жилого помещения, находяще-

гося в пользовании лица, над которым установлена опека или попечительство.

При необходимости другие документы запрашиваются исполнительным комитетом Совета народных депутатов (бюро по обмену жилыми помещениями) (см. п. 10 Правил обмена жилых помещений). Следовательно, от граждан, участников обмена, нельзя требовать их представления.

В соответствии с п. 11 указанных выше Правил по усмотрению исполнительного комитета городского, поселкового, сельского Совета народных депутатов (или бюро по обмену жилыми помещениями) производится обследование жилых помещений.

2. Подача участником обмена заявления об обмене жилым помещением с приложением необходимых к нему документов является юридическим фактом, порождающим процедурное правоотношение между ним и соответствующим исполкомом местного Совета народных депутатов или его полномочным представителем, в том числе и бюро по обмену жилыми помещениями.

На основании поступивших заявлений граждан, участников соглашения об обмене жилыми помещениями, исполком местного Совета народных депутатов проверяет отсутствие условий, при которых обмен жилыми помещениями не допускается (ст. 86 ЖК УССР). После этого оформляется ордер (ст. 83 ЖК УССР) установленного образца (ст. Приложение № 2 к Правилам обмена жилых помещений). Ордер подписывается председателем исполкома Совета народных депутатов, скрепляется печатью. Ордер действителен в течение 30 дней, а при междугороднем обмене жилыми помещениями — в течение 60 дней. Настоящий ордер является единственным основанием для вселения в полученное по обмену жилое помещение.

Если в результате обмена с целью объединения в одну семью граждане получают жилое помещение в виде одной квартиры, им оформляется один ордер.

В случаях, когда предметом обмена является часть жилого помещения, лицу, вселяющемуся в качестве члена семьи, выдается не ордер, а выписка из решения исполнительного комитета Совета народных депутатов, оформившего обмен (п. 13 Правил обмена жилых помещений).

Если исполком местного Совета народных депутатов установит одно из условий, при которых обмен жилыми помещениями не допускается (ст. 86 ЖК УССР), он отказывает в оформлении обмена. Отказ в любом случае должен быть мотивирован, содержать ссылку на закон — ст. 86 ЖК УССР.

3. Следующим этапом является выдача ордеров.

Ордера должны быть получены, во-первых, всеми участниками обмена жилыми помещениями, во-вторых, одновременно, и, в-третьих, лично либо их представителями по доверенности.

Фактическое переселение в квартиры не в соответствии с полученными ордерами не имеет юридического значения. Так, по одному из конкретных дел в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда СССР разъясняется, что если у сторон и была договоренность о проживании в квартирах не в соответствии с полученными ордерами, то она правового значения не имеет, так как обмен жилыми помещениями оформляется надлежащим образом с выдачей сторонам обменных ордеров на обмениваемые жилые помещения. В данном же случае сторонами не был произведен обмен помещений (см.: Бюл. Верхов. Суда СССР. 1982. № 2. С. 11).

Статья 85. **Обмен жилых помещений в домах, расположенных на территории Украинской ССР и другой союзной республики**

Если одно из обмениваемых жилых помещений находится в доме, расположенном на территории Украинской ССР, а другое — на территории другой союзной республики, условия обмена определяются законодательством Союза ССР, Украинской ССР и соответствующей союзной республики.

1. Исходя из общих начал коллизионных формул, в частности «закона местонахождения вещи», можно вывести ряд правил, которыми следует руководствоваться, если одно из обмениваемых жилых помещений находится в доме, расположенном на территории Украинской ССР, а другое — на территории другой союзной республики.

2. При столкновении (коллизии) норм материального права, регулирующих условия обмена, применяется законодательство той союзной республики, на территории которой находится жилое помещение. Например, если при обмене жилыми помещениями въезжающий в Казахскую ССР из Украинской ССР становится нуждающимся в улучшении жилищных условий, ему в оформлении обмена должно быть отказано, поскольку в подпункте 7 ст. 67 ЖК Казахской ССР содержится нормативное предписание, что обмен жилого помещения не допускается, если в связи с этим жилищные условия одной из обменивающих сторон существенно ухудшаются, в результате чего она становится нуждающейся в улучшении жилищных условий.

3. При столкновении (коллизии) норм, регулирующих порядок обмена жилыми помещениями (процедуру), применяются

правила обмена жилыми помещениями той союзной республики, на территории которой происходит оформление обмена, выдача ордеров. Например, обмен части жилого помещения оформляется в Украинской ССР выпиской из решения исполнительного комитета Совета народных депутатов (п. 13 Правил обмена жилых помещений) и ордер в этом случае не выдается. Однако если оформление обмена проходило в какой-либо иной республике, где выдается ордер, то его следует признать надлежащим документом на территории Украинской ССР, равно как и выписку из решения исполнительного комитета Совета народных депутатов Украинской ССР для наймодателя в другой союзной республике.

4. К форме ордера и сроку его действия применяются нормы, содержащиеся в Правилах обмена жилыми помещениями той республики, где находятся жилые помещения.

Статья 86. **Условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается**

Обмен жилыми помещениями не допускается:

1) если к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения либо о признании ордера недействительным;

2) если одним из участников обмена является член жилищно-строительного кооператива, в отношении которого рассматривается вопрос об исключении из кооператива;

3) если обмен носит корыстный или фиктивный характер;

4) если дом, в котором находится обмениваемое жилое помещение, подлежит сносу либо дом (жилое помещение) грозит обвалом или подлежит переоборудованию для других целей;

5) если дом подлежит капитальному ремонту с переоборудованием или перепланировкой обмениваемого жилого помещения;

6) если жилое помещение является служебным или находится в общежитии;

7) если одно из обмениваемых помещений находится в доме предприятия, учреждения, организации, указанных в части первой статьи 114 настоящего Кодекса, кроме случаев, когда наниматель получил помещение в доме предприятия, учреждения, организации не в связи с трудовыми отношениями или когда наймодатель утратил право на его выселение, а также когда наниматель другого обмениваемого помещения (член жилищно-строительного кооператива) состоит с этим предприятием, учреждением, организацией в трудовых отношениях;

8) если в связи с обменом в квартиру, в которой проживает два или более нанимателя, вселяется лицо, страдающее тяжелой

формой хронического заболевания, в связи с чем не может проживать в такой квартире;

9) если в результате междугородного обмена на жилые помещения в городах республиканского подчинения и в курортных местностях размер жилой площади, который будет приходиться на каждого члена семьи, окажется меньше установленного Советом Министров Украинской ССР.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик законодательством Союза ССР могут быть установлены и другие условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается.

1. Наниматель, член кооператива, а также члены их семей должны осуществлять свои жилищные права в соответствии с их назначением. Только в этом случае они охраняются законом (ст. 9 ЖК УССР). Поэтому с целью недопущения осуществления жилищных прав в противоречии с их назначением, охраны прав других граждан либо прав государственных или общественных организаций в настоящей статье предусмотрены условия, при наличии которых обмен жилыми помещениями не допускается.

Исполком местного Совета народных депутатов, отказывая в выдаче ордера, обязан руководствоваться ст. 86 ЖК УССР, в которой содержится исчерпывающий перечень условий, препятствующих осуществлению гражданином права на обмен жилым помещением.

Данное правило не исключает применение соответствующих статей из ГК УССР (например, статей о сделках), которые применяются к оформленному, состоявшемуся обмену.

2. Иск можно считать предъявленным с момента, когда судья единолично его принял (ст. 136 ГПК УССР). Этот акт судьи оформляется мотивированным определением (ст. 232 ГПК УССР). Следовательно, с данного момента правоотношение приобретает спорный характер, и поэтому законодатель не допускает осуществления права на обмен жилого помещения до окончательного разрешения спора по существу. При этом следует иметь в виду, что если исковое заявление было принято с соблюдением требований, предусмотренных в ст.ст. 136, 137 ГПК УССР и истец в предоставленный ему срок не устранил недостатки, исковое заявление считается неподанным (ст. 139 ГПК УССР) со всеми вытекающими из этого последствиями (т. е. нет оснований не допускать оформление обмена).

3. Гражданин, исключенный из членов жилищно-строительного кооператива, не может выступать стороной в соглашении об обмене жилыми помещениями. Необходимо обратить внимание

на то, что обмен не допускается не с момента, когда гражданин утратил членство в кооперативе, а с того времени, когда рассматривается вопрос об исключении. С учетом процедуры внутрикооперативной демократии, определяющей деятельность органов жилищно-строительного кооператива (общего собрания и правления) вопрос об исключении следует считать рассматриваемым с момента включения его в повестку дня заседания правления кооператива и до окончательного разрешения спора общим собранием по существу заявленных обстоятельств.

4. Обмен может носить корыстный характер. Корыстный обмен имеет место тогда, когда, например, сделка является притворной, прикрывает другую — переуступку жилой площади за вознаграждение (ст. 152 УК УССР). Чаще всего это имеет место при так называемом неравноценном обмене (в результате обмена большей жилой площади на меньшую или на менее благоустроенную квартиру либо на равноценную, но в лучшем районе города и т. п. случаях). Однако при всех неравноценных обменах для отказа в их оформлении или выдачи ордера необходимо располагать конкретными доказательствами, с достоверностью подтверждающими корыстный характер данной сделки. По одному из конкретных дел Пленум Верховного Суда СССР определил, что договор об обмене жилыми помещениями, состоявшийся между съемщиками, не может быть признан недействительным только потому, что эти помещения были неравноценными (см. постановление Пленума Верховного Суда СССР по делу С. и Г.— Бюл. Верхов. Суда СССР. 1960. № 5. С. 1; определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда УССР по делу П., С. и Б.— Рад. право. 1973. № 1. С. 101).

Бремя доказывания наличия корыстного характера обмена жилыми помещениями лежит на лицах, сделавших подобного рода заявление. Если такое утверждение исходит от исполкома местного Совета народных депутатов, отказывающего выдать ордер, бремя доказать наличие неправомерного соглашения лежит на исполкоме.

Поскольку гражданин, производя обмен, осуществляет принадлежащее ему право выбора места жительства (ст. 10 ГК УССР) и право нанимателя распорядиться жилым помещением, он не обязан указывать причину, по которой решил воспользоваться данным правомочием.

Фиктивное соглашение об обмене жилыми помещениями, независимо от того, состоялось ли оно между всеми его участниками или только отдельными, является фактом, препятствующим выдаче ордеров. Так, например, перед выездом в другой населенный пункт гражданин совершает обмен на худшую площадь, не поселяясь и не прописываясь на ней, либо делает это для вида,

а затем выбывает на постоянное место жительства, где действительно имел намерение проживать. Бремя доказывания фиктивного характера обмена жилым помещением ложится на истца. При доказанности фиктивной сделки отказ в оформлении обмена обосновывается со ссылкой на ст. 86 ЖК УССР, а если обмен уже был совершен, применяется ст. 58 ГК УССР.

5. Не допускается обмен жилого помещения, если дом, в котором оно находится, подлежит сносу или переоборудованию для других целей при наличии соответствующего решения компетентного органа — исполнительного комитета областного, городского (города республиканского подчинения) Совета народных депутатов.

Переоборудование домов (жилых помещений) в ведомственном и общественном жилищном фонде производится по предложениям соответствующих министерств, государственных комитетов, ведомств и центральных органов общественных организаций (ч. 2 ст. 8 ЖК УССР). Однако наличие одного лишь указанного выше предложения недостаточно для отказа в оформлении обмена жилыми помещениями, если имеет место перевод жилых домов и жилых помещений в нежилые. Для этого требуется еще решение областного, городского (города республиканского подчинения) Советов народных депутатов (ч. 2 ст. 7 ЖК УССР).

6. Не допускается обмен, если дом подлежит капитальному ремонту с переоборудованием или перепланировкой обмениваемого жилого помещения. Следует считать, что невозможен обмен и в том случае, если дом не будет капитально ремонтироваться, но подлежит переоборудованию или перепланировке обменимаемое жилое помещение в этом доме.

7. Обмен не допускается, если жилое помещение является служебным. При этом необходимо учитывать, что решение исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов о включении жилого помещения в число служебных (ст. 118 ЖК УССР) должно иметь место до заселения этого помещения. Решение, принятое после заселения, не является правопрепятствующим юридическим фактом на пути оформления обмена.

Обмен жилых помещений в общежитии законодателем не допускается, поскольку право на жилое помещение в нем носит временный характер.

8. По общему правилу, обмен не допускается, если одно из обмениваемых помещений находится в доме предприятия, учреждения, организации важнейших отраслей народного хозяйства. Списки таких предприятий, учреждений, организаций утверждаются Советом Министров СССР и Советом Министров Украинской ССР.

Из указанного правила есть три исключения.

Первое исключение. Наниматель получил жилое помещение в доме предприятия, учреждения, организации не в связи с трудовым отношением, а, например, в связи с обменом или вступлением в брак и вселением к супругу.

Второе исключение. Наймодатель утратил право на выселение нанимателя. В одном случае наймодатель теряет право на выселение, если рабочий или служащий прекратил трудовые отношения в связи с увольнением по собственному желанию при наличии уважительной причины. Причину следует считать уважительной с учетом разъяснения Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам и Секретариата ВЦСПС от 9 июля 1980 г. № 12—21, утвержденным постановлением Госкомтруда СССР и Секретариата ВЦСПС от 9 июля 1980 г. № 198/12—21 «О порядке применения пункта 16 постановления ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 13 декабря 1979 г. № 1117 «О дальнейшем укреплении трудовой дисциплины и сокращении текучести кадров в народном хозяйстве» (Бюл. Госкомтруда СССР. 1980. № 10. С. 45).

В другом случае наниматель утрачивает право на выселение из домов указанных предприятий, учреждений организаций в связи с истечением трехгодичного срока исковой давности (ст.ст. 76—85 ГК УССР). Течение срока исковой давности следует исчислять со времени прекращения трудовых отношений (см. п. 28 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). Следовательно, по истечении этого срока нет оснований для отказа в даче согласия на обмен и его оформления.

Третье исключение. Обмен происходит между нанимателями или членами кооператива, один из которых состоит в трудовых отношениях с предприятием, учреждением, организацией важнейших отраслей народного хозяйства.

9. Предметом договора найма может быть, в частности, изолированная комната в коммунальной квартире. При этом обмене согласия со стороны соседей не требуется. Однако если в связи с таким обменом в квартиру, в которой проживает два или более нанимателя, вселяется лицо, страдающее хроническим заболеванием, обмен не допускается. В связи с этим на лицо, вселяющееся по обмену в коммунальную квартиру, согласно п. 10 Правил обмена возлагается обязанность приложить к заявлению об обмене справку о состоянии здоровья.

10. Запрещен междугородний обмен жилыми помещениями между нанимателями, членами кооператива, если в результате его осуществления в жилом помещении, находящемся в городах Киеве и Севастополе, а также в курортных местностях, на каж-

дого члена семьи будет меньше нормы жилой площади, т. е. менее 13,65 кв. метра.

11. Другие условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается, может быть установлен только законодательством Союза ССР.

Статья 87. Признание обмена жилыми помещениями недействительным

Обмен жилыми помещениями, произведенный с нарушением требований законодательства Союза ССР, настоящего Кодекса и иных актов законодательства Украинской ССР, признается недействительным.

Признание обмена недействительным производится в судебном порядке.

1. Общее правило, согласно которому обмен жилыми помещениями может быть признан недействительным, нашедшее отражение в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 15 марта 1983 г., гласит, что обмен жилыми помещениями может быть признан недействительным лишь по основаниям, предусмотренным законом (см. Бюл. Верхов. Суда СССР. 1984. № 1. С. 11—12).

Поскольку лежащее в основе обмена жилыми помещениями соглашение по своей юридической природе является разновидностью гражданской сделки, имеющей юридическую силу после получения ордеров, к ней применяются все правила ГК УССР об условиях действительности сделок и признании их недействительными (ст.ст. 41—61), а также другие статьи ГК из общих положений (ст. 62 ЖК УССР).

2. Чаще всего встречаются споры, связанные с признанием обмена недействительным на том основании, что участник соглашения был введен в заблуждение со стороны своего контрагента. Здесь во внимание должно приниматься не любое заблуждение, а только то, которое относилось к существенным условиям сделки.

Судебная практика признает сделку совершенной под влиянием заблуждения, имеющей существенное значение, если имело место незнание (неправильное представление) о санитарно-техническом состоянии жилого помещения при заключении ее со стороны участников обмена. Однако последствия, предусмотренные ст. 56 ГК УССР, наступают лишь тогда, когда дефекты объективно создают невозможность проживания и неустранимы.

Заблуждение в мотивах совершения сделки не должно вести к признанию ее недействительной, так как мотив лежит вне су-

щественных условий сделки. Например, был произведен обмен в связи с предстоящей переменой места работы, однако впоследствии трудоустройство не состоялось.

Обмен, совершенный вследствие заблуждения, относится к числу оспоримых сделок. Следовательно, иск о признании его недействительным вправе предъявить только сторона по обмену, действовавшая под влиянием заблуждения.

Возможен обмен жилыми помещениями под влиянием обмана со стороны одного из участников соглашения. В отличие от сделки, совершенной вследствие заблуждения, где имеет место ошибочное, как правило, неадекватное представление о предмете обмена в результате оплошности, невнимательности, сделка, совершенная в результате обмена, представляет собой преднамеренное умышленное введение в заблуждение контрагента по обмену жилым помещением.

Не исключены случаи обмена жилыми помещениями и под влиянием угрозы, насилия, злонамеренного соглашения представителей участников обмена.

Угроза чаще всего бывает направлена не на контрагента по обмену, а на бывшего члена семьи с целью получить согласие на обмен. Угроза должна быть реальной, практически осуществимой, значительной, приводящей к ухудшению жилищных условий или иных отрицательных последствий. При этом не имеет значения, исходит ли она от контрагента по сделке или третьих лиц, направлена ли она непосредственно против лица, понуждаемого к обмену, или против близких к нему лиц. Возможен также обмен при стечении тяжелых обстоятельств (например, болезнь), которые вынуждают граждан совершать обмен на крайне невыгодных условиях. Встречаются и случаи обмена жилыми помещениями с лицами, находящимися в состоянии, при котором они не могут понимать значение своих действий, не могут руководить ими и предвидеть наступление последствий. В этом случае обмен должен быть признан недействительным, как совершенный гражданином, неспособным понимать значение своих действий (ст. 55 ГК УССР).

3. При разрешении споров о признании обмена недействительным суды должны учитывать то, что удовлетворение таких исков связано с большими материальными и духовными затратами сторон (перемена места работы, учебы и т. п.), особенно между лицами, проживающими в разных городах. Поэтому каждое решение об удовлетворении иска должно быть полно и всесторонне обоснованно. (См.: Маслов В. Ф. Право на жилище. Харьков, 1986. С. 70).

Статья 88. **Последствия признания обмена жилыми помещениями недействительным**

В случае признания обмена жилыми помещениями недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые ими помещения.

Признание состоявшегося обмена недействительным может иметь место как по основаниям ст. 86 ЖК УССР, так и по основаниям, предусмотренным в статьях ГК УССР.

Однако правовые последствия применительно к жилищным отношениям во всех случаях сводятся лишь к одной санкции, указанной в ст. 88 ЖК УССР, о том, что стороны подлежат переселению в ранее занимаемые помещения. Это объясняется тем, что здесь действует правило: если есть специальная норма права (в данном случае ст. 88 ЖК УССР), то не применяется общая норма, например ст. 57 ГК УССР.

Что же касается возмещения имущественных убытков, связанных с такими обменами, то здесь действуют общие правила, предусмотренные в санкциях соответствующих статей ГК о недействительных сделках. Так, например, если сделка была признана недействительной как совершенная вследствие заблуждения (ст. 56 ГК УССР), то помимо того, что стороны будут приведены в первоначальное положение, сторона, по иску которой сделка признана недействительной, вправе от другой стороны требовать возмещения расходов, утраты или повреждения своего имущества, если докажет, что заблуждение возникло по вине другой стороны. Если это не будет доказано, лицо, по иску которого сделка признана недействительной, обязано возместить другой стороне понесенные ею расходы, утрату или повреждение ее имущества.

Если обмен был признан недействительным вследствие обмана, насилия, угрозы и т. п. действий (ст. 57 ГК УССР), в этом случае кроме возврата сторон в первоначальное положение потерпевшему возмещаются понесенные им расходы, утрата или повреждение его имущества.

2. Правомерное соглашение сторон по поводу обмена жилыми помещениями (основное) может сопровождаться неправомерным (сопутствующим) соглашением, в частности получением денег или иных ценностей. Действительность таких (сопутствующих) сделок и возникших из них прав и обязанностей зависит от общих правил ГК УССР. Так, если, например, выплачивается определенная сумма за проведенные в квартире улучшения (за паркет, столярные работы, кафель, обои и т. п.), то такая сделка должна быть признана действительной. Когда сопутствующая

сделка по основаниям, предусмотренным в законе, будет признана недействительной, то применительно к ней наступают последствия, предусмотренные либо ст. 48 ГК УССР, либо, если она окажется противной интересам государства и общества, ст. 49 ГК УССР. В последнем случае при наличии умысла у обеих сторон (при исполнении сопутствующей сделки обеими сторонами) в доход государства взыскивается все полученное ими по данной сделке, а в случае исполнения сделки одной стороной, с другой стороны взыскивается все полученное ею и все причитающееся с нее первой стороне в возмещение полученного. При наличии же умысла у одной из сторон все полученное ею по сделке должно быть возвращено другой стороне, а полученное последней либо причитающееся ей в возмещение исполненного взыскивается в доход государства.

3. Возможны случаи признания сделки обмена жилыми помещениями недействительной на том основании, что она была совершена с целью прикрыть другую сделку (притворная сделка). В этом случае применяются правила, регулирующие ту сделку, которую стороны действительно имели в виду (ч. 2 ст. 58 ГК УССР).

Чаще встречаются сделки, совершенные лишь для вида, без намерения создать юридические последствия (мнимая сделка). Например, перед тем, как выехать на другое постоянное место жительства, наниматель жилого помещения, находящегося в хорошем состоянии, в престижном районе города, меняет его на худшее помещение: меньшее по размеру, находящееся на первом этаже, в загазованном районе города и, не вселяясь в него после оформления обмена, или вселяясь лишь для вида, без намерения осуществлять возникшее у него право на жилое помещение по назначению (ч. 5 ст. 9 ЖК УССР), меняет место жительства из-за коммерческих соображений. Такие сделки признаются недействительными с момента их совершения (ст. 59 ГК УССР).

4. Признание сделок по обмену жилыми помещениями недействительными требует тщательного исследования всех обстоятельств, имеющих юридическое значение. В судебной практике имел место случай, когда сделка была признана недействительной по тем мотивам, что при обмене преследовалась цель переуступки жилой площади со стороны ответчиков, не намеревавшихся проживать в кооперативной квартире, т. е. он носил фиктивный характер. Обмен был признан недействительным и стороны были приведены в первоначальное положение.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РСФСР удовлетворила протест заместителя Председателя Верховного Суда РСФСР, отменила все состоявшиеся судебные решения и направила дело на новое рассмотрение из-за недостаточ-

но полной проверки обстоятельств дела, имеющих существенное значение для разрешения спора.

Разрешая спор, народный суд признал, что договор обмена носил фиктивный характер, поскольку ответчики после произведенного обмена поселили в квартиру временных жильцов, сами в ней не проживали и выехали на постоянное место жительства в г. Алма-Ату, т. е. семья Ж. не имела намерения пользоваться полученной кооперативнои квартирой. Суд не согласился с доводами Ж. о том, что они хотели произвести обмен кооперативной квартиры в г. Красноярске на жилую площадь в г. Алма-Ате. Как видно из заявления Ж. об обмене жилой площади, направленного в исполком районного Совета народных депутатов г. Красноярска, она не скрывала того факта, что намерена переехать в г. Алма-Ату и произвести дальнейший обмен кооперативной квартиры на жилую площадь в этом городе (см. Бюл. Верхов. Совета РСФСР. 1981. № 4. С. 12—13).

Таким образом, для признания обмена фиктивным недостаточно установить, что сторона по обмену не пользуется полученной жилой площадью. Необходимо выяснить обстоятельства, с достоверностью подтверждающие действительные намерения лица распорядиться жилой площадью в установленном законом порядке, т. е. произвести обмен как промежуточный вариант, необходимый для достижения конечной правомерной цели.

Статья 89. **Правила обмена жилых помещений**

Правила обмена жилых помещений утверждаются Советом Министров Украинской ССР.

1. Правила обмена жилых помещений в Украинской ССР утверждены постановлением Совета Министров Украинской ССР от 31 января 1986 г. № 31.

2. По своему статусу и месту в системе советского законодательства Правила обмена жилых помещений призваны регулировать порядок обмена, т. е. процедурные отношения, возникающие в этой связи между гражданином и органами местной власти — исполкомом местного Совета народных депутатов, жилищными органами, в ведении которых находятся жилые помещения, и должностными лицами, их представляющими (см. комментарии к ст. 84 ЖК УССР).

Юридическим фактом, порождающим эти правоотношения, является обращение участника обмена с заявлением об обмене жилым помещением к указанным органам или должностным лицам. Гражданин вправе требовать, а органы власти или управления, а также должностные лица обязаны совершать определен-

ные действия, предписанные им Правилами обмена жилыми помещениями, которые в конечном итоге должны привести к одному из правовых результатов — либо выдаче ордеров, либо к мотивированному отказу со ссылкой на ст. 86 ЖК УССР.

Статья 90. Право нанимателя требовать предоставления ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого

Наниматель, имеющий излишнюю жилую площадь сверх установленных норм, вправе с согласия членов семьи требовать от исполнительного комитета местного Совета народных депутатов, от предприятия, учреждения, организации (в зависимости от принадлежности жилого дома) предоставления ему в установленном порядке жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого.

Отказ в предоставлении жилого помещения меньшего размера может быть обжалован в исполнительный комитет вышестоящего Совета народных депутатов или вышестоящий по отношению к предприятию, учреждению, организации орган управления.

1. Содержащаяся в комментируемой статье норма направлена на перераспределение излишков жилой площади, в связи с чем имеет большое государственное значение.

При применении указанной нормы по инициативе нанимателя происходит расторжение договора найма на одно жилое помещение и заключение нового договора о пользовании другим жилым помещением. Если совместно с нанимателем проживают члены семьи, для расторжения договора необходимо их согласие. Это вытекает из установленного ст. 64 ЖК УССР принципа равенства прав нанимателя и членов его семьи. Споры по данному вопросу между нанимателем и членами семьи суду не подведомственны. Отдельные члены семьи требовать предоставления жилого помещения меньшего размера не вправе. Поскольку в соответствии с ч. 2 ст. 61 ЖК УССР договор найма жилого помещеия заключается в письменной форме, заявление о его расторжении также должно быть письменным.

Если наниматель проживает в доме, находящемся в ведении местного Совета народных депутатов, обязанность по предоставлению ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого возлагается на исполком соответствующего Совета. В случае же, когда наниматель проживает в доме ведомственного или общественного жилищного фонда, указанную обязанность несет предприятие, учреждение, организация, в ведении которой этот дом находится либо которой он принадлежит (применительно к

домам общественного жилищного фонда). Исполкомы местных Советов, предприятия, учреждения, организации должны по возможности удовлетворять просьбы граждан о предоставлении жилого помещения меньшего размера в том же районе города, на удобном этаже, в доме, расположенном вблизи остановки городского транспорта, и т. п.

Иногда граждане, имеющие излишнюю жилую площадь, обращаются с просьбой о предоставлении взамен занимаемого меньшего жилого помещения, однако с превышением предельного размера, установленного в ст. 48 настоящего Кодекса. Например, одинокий наниматель, проживающий в трехкомнатной квартире, просит предоставить ему двухкомнатную. Такие просьбы следует удовлетворять, так как при этом перераспределяется часть излишков жилой площади. В противном же случае вся излишняя площадь останется в пользовании указанного нанимателя.

Решения о предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого принимают органы, указанные в ст.ст. 51—53 настоящего Кодекса.

2. Как установлено в ч. 2 комментируемой статьи, отказ в предоставлении жилого помещения меньшего размера может быть обжалован заинтересованными гражданами в исполком вышестоящего Совета народных депутатов или вышестоящий по отношению к предприятию, учреждению, организации орган управления. Споры о предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого судам не подведомственны (п. 1 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). Непредоставление нанимателю жилого помещения меньшего размера не освобождает его от оплаты излишней жилой площади в установленном порядке (см. комментарии к ст. 66).

3. Наниматель служебного жилого помещения, имеющий излишнюю жилую площадь сверх установленных норм, не пользуется правом, предусмотренным ст. 90 ЖК УССР. Однако, как указывается в п. 33 Положения о служебных жилых помещениях, такой наниматель может требовать предоставления меньшего служебного жилого помещения.

Статья 91. Поднаем жилого помещения

Наниматель жилого помещения вправе с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и с согласия наймодателя сдавать в поднаем жилое помещение в случаях и в порядке, устанавливаемых настоящим Кодексом.

Наниматель может сдать в поднаем часть жилого помещения, а в случае временного выезда — все помещение. Жилое помеще-

ние сдается в поднаем без указания срока либо на определенный срок, в том числе на период сохранения этого помещения за временно отсутствующим нанимателем.

Для сдачи в поднаем жилого помещения в квартире, в которой проживает два или более нанимателя, требуется также согласие этих нанимателей и членов их семей, за исключением случаев сдачи жилого помещения в поднаем в связи с временным выездом всей семьи.

Договор поднайма заключается в письменной форме с последующей регистрацией в жилищно-эксплуатационной организации.

1. Предоставленным жилым помещением наниматель и члены его семьи могут не только сами пользоваться, но и сдавать часть его или все в пользование другим лицам — в поднаем. Обязательными условиями сдачи жилого помещения в поднаем являются:

а) согласие всех проживающих совместно с нанимателем членов семьи (в том числе временно отсутствующих, бывших членов семьи, проживающих в квартире, и несовершеннолетних в лице их законных представителей, не проживающих в жилом помещении). Поскольку письменная форма согласия не является обязательной, согласие может быть дано и в устной форме;

б) согласие наймодателя.

Если отказ в согласии членов семьи на сдачу в поднаем жилого помещения обжалованию в судебном порядке не подлежит, то отказ наймодателя в заключении договора поднайма может быть оспорен в суде.

Сдача части или всего жилого помещения в поднаем не освобождает нанимателя от всех предусмотренных договором найма обязанностей перед наймодателем, в т. ч. и по возмещению ущерба, причиненного поднанимателем жилому помещению и находящемуся в нем оборудованию.

2. В поднаем может сдаваться часть жилого помещения, в т. ч. запроходная и проходная комнаты либо даже часть одной комнаты (угол). Правила ст. 63 ЖК УССР о предмете договора найма при сдаче жилого помещения в поднаем не применимы. Все жилое помещение может сдаваться в поднаем при временном выезде из него нанимателя и членов его семьи, когда за временно отсутствующим жилое помещение сохраняется (ст. 71, 73 ЖК УССР).

Срок сдачи жилого помещения в поднаем определяется сторонами и в зависимости от обстоятельств договор может быть заключен на неопределенный срок, на определенный срок и на пе-

риод временного отсутствия нанимателя, выехавшего из жилого помещения с правом его сохранения.

3. При сдаче в поднаем жилого помещения, находящегося в коммунальной квартире, необходимо получить согласие других проживающих в квартире нанимателей и членов их семей. Отказ этих лиц в согласии на сдачу жилого помещения в поднаем судебному оспариванию не подлежит. Не требуется такого согласия в случае сдачи в поднаем всего занимаемого нанимателем жилого помещения в связи с временным выездом из него всей семьи.

4. Договор поднайма заключается в письменной форме. Инструкцией о порядке учета лиц, сдающих жилые помещения, дачи, садовые домики в поднаем (наем), и регистрации заключаемых договоров, утвержденной приказом Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР от 20 января 1987 г. по согласованию с Министерством финансов УССР, Госпланом УССР, Госкомцен УССР, Госагропромом УССР и Министерством юстиции УССР, предусмотрен Типовой договор поднайма (найма) жилого помещения, дачи, садового домика.

В Типовом договоре указано место, число, месяц и год его заключения, фамилия, имя, отчество и место жительства нанимателя жилого помещения, выступающего в качестве наймодателя, аналогичные данные лица, желающего снять в поднаем помещение — поднанимателя. Необходимыми реквизитами Типового договора является также указание членов семьи нанимателя, характеристика сдаваемого в поднаем жилого помещения (количество комнат или часть комнаты, размер жилой площади, принадлежность жилого дома), какое имущество передается в пользование поднанимателя при предоставлении в поднаем жилого помещения, какие предоставляются коммунальные и другие услуги, оговаривается о пригодности для проживания жилого помещения и пригодности для пользования имущества, которое передается, указывается срок сдачи помещения и имущества в поднаем.

Согласно Типовому договору поднаниматель обязан: использовать помещение и имущество по назначению; содержать помещение и имущество в надлежащем состоянии; обеспечивать сохранность помещения, имущества, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию; производить за свой счет текущий ремонт помещения; соблюдать правила пожарной безопасности, чистоту и порядок в местах общего пользования; ежемесячно вносить плату за пользование помещением, имуществом, оказываемые услуги в размерах, установленных договором, не позднее согласованного числа следующего за прожитым месяцем (см. комментарии к ст. 95 ЖК); сдать помещение и вер-

нуть имущество в надлежащем состоянии в оговоренный договором срок.

Сумма договора определяется исходя из соответствующих ставок и указываются размеры ежемесячных платежей.

Договоры поднайма жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда регистрируются в соответствующей жилищно-эксплуатационной организации (при отсутствии такой организации они регистрируются на предприятии, в учреждении, организации, непосредственно осуществляющих эксплуатацию дома). При регистрации договоров проверяется соблюдение требований законодательства о размере платы за пользование помещениями, имуществом и услугами, а также порядка заключения договоров. Не подлежат регистрации договоры, предусматривающие взимание платы выше размера, установленного законом, а также заключенные с нарушением установленного порядка.

Статья 92. **Вселение членов семьи поднанимателя**

Договором поднайма может быть предусмотрено, что совместно с поднанимателем в предоставляемое ему жилое помещение вселяются и члены его семьи. Последующее вселение поднанимателем членов семьи допускается лишь с согласия наймодателя, нанимателя и других лиц, указанных в частях первой и третьей статьи 91 настоящего Кодекса.

Согласно Типовому договору поднайма при заключении договора поднаниматель принимает в поднаем сдаваемое жилое помещение с указанием количественного и персонального состава членов своей семьи. Поскольку состав вселяющихся в жилое помещение лиц определяется при заключении договора на период его заключения и сдачи жилого помещения, споров не возникает. Однако впоследствии нередко возникает необходимость поселения в снятое помещение новых членов семьи (например, при вступлении в брак детей поднанимателя). Такие действия поднанимателя могут иметь место только с согласия наймодателя, нанимателя и проживающих с ним членов семьи, а в коммунальной квартире — и с согласия других нанимателей жилых помещений. На вселение несовершеннолетних детей поднанимателя или вселившихся вместе с ним членов семьи согласия указанных лиц не требуется.

Отказ наймодателя в согласии на вселение членов семьи поднанимателя может быть обжалован в судебном порядке, в то время как отказы других указанных лиц обжалованию в суд не подлежат.

Статья 93. **Условия, при которых сдача жилого помещения в поднаем не допускается**

Сдача жилого помещения в поднаем не допускается, если:

1) в результате вселения поднанимателя размер жилой площади, который будет приходиться на каждого проживающего в этом помещении, окажется меньше установленного для предоставления жилых помещений (часть первая статьи 48);

2) в качестве поднанимателя жилого помещения или члена его семьи в квартиру, в которой проживает два или более нанимателя, вселяется лицо, страдающее тяжелой формой хронического заболевания, в связи с чем не может проживать в такой квартире.

Комментируемая статья содержит лишь два условия, при которых не допускается сдача жилого помещения в поднаем. Невозможно его заключение, если в результате вселения самого поднанимателя или совместно с членами его семьи размер жилой площади, который будет приходиться на каждого проживающего в жилом помещении, в т. ч. нанимателя и членов его семьи, окажется меньше нормы средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте.

Вторым условием, при котором не допускается сдача жилого помещения в поднаем, является вселение в квартиру, в которой проживает два и более нанимателя, поднанимателя либо одного из членов его семьи, страдающего тяжелой формой хронического заболевания, исключающего его возможность проживания в такой квартире (см. комментарии к п. 3 ст. 34 ЖК УССР).

Статья 94. **Последствия несоблюдения установленного порядка сдачи жилого помещения в поднаем**

Сдача жилого помещения в поднаем с нарушением требований, установленных частями первой, третьей и четвертой статьи 91 и статьей 93 настоящего Кодекса, влечет недействительность договора поднайма. В этом случае граждане, незаконно поселившиеся в жилом помещении, обязаны немедленно освободить его, а при отказе — подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Юридическая сила договора поднайма тесно связана с соблюдением установленного порядка сдачи жилого помещения в поднаем. Нарушение этого порядка влечет недействительность договора. Недействительным является: договор поднайма, заключенный без согласия проживающих с нанимателем членов семьи,

наймодателя либо проживающих в коммунальной квартире других нанимателей и членов их семей; договор, заключенный в устной форме, либо в письменной форме, но без регистрации его в жилищно-эксплуатационной организации; договор, заключенный при несоблюдении установленной минимальной нормы жилой площади на одного человека либо предусматривающий проживание в коммунальной квартире страдающего тяжелой формой хронического заболевания лица. При этом наличие любого из указанных нарушений порядка заключения договора влечет его недействительность.

Вселившиеся по недействительному договору поднайма в жилое помещение лица обязаны немедленно освободить его, а при отказе от добровольного выселения они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Иск об этом могут заявлять как наймодатель, так и лица, интересы которых нарушены заключением недействительного договора — сам наниматель, члены его семьи, наниматели других жилых помещений в коммунальной квартире. Такой иск может быть предъявлен также прокурором. Выселение таких лиц производится без признания судом договора поднайма недействительным, поскольку недействительным такой договор является в соответствии с законом.

Статья 95. Плата за пользование жилым помещением по договору поднайма

Размер платы за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги по договору поднайма устанавливается соглашением сторон, но не может превышать размера квартирной платы, уплачиваемой нанимателем за предоставляемое помещение (часть помещения), и соответствующей части его расходов по оплате коммунальных услуг.

Договор поднайма — это возмездный договор, и одним из его существенных условий является соглашение между нанимателем и поднанимателем об оплате за пользование жилым помещением и расходов за коммунальные услуги. Несмотря на то, что оплата устанавливается по соглашению сторон, предельные нормы оплаты установлены законом и не могут превышать размеров квартирной платы, уплачиваемой за это помещение (часть помещения) нанимателем, и соответствующей части его расходов по оплате коммунальных услуг.

Если в пользование поднанимателя нанимателем передается принадлежащее ему имущество или оказываются иные услуги (уборка помещения, приготовление пищи и т. д.), размер оплаты

определяется по соглашению сторон с учетом стоимости предоставленного имущества или оказываемых услуг. Но и в этих случаях, как установлено п. 2 постановления Совета Министров УССР от 3 октября 1986 г. «О предельной ставке квартирной платы, платы за коммунальные услуги в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, а также плате за пользование имуществом и предоставляемые услуги» (СП УССР. 1986. № 10. Ст. 60), он не может превышать размера платы, установленной за такие услуги, предоставляемые соответствующими предприятиями (организациями) бытового обслуживания населения.

Статья 96. Изъятие жилого помещения, используемого для извлечения нетрудовых доходов

Если наниматель систематически сдает жилую площадь в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов, изолированное жилое помещение (или жилое помещение, которое можно изолировать), сдаваемое в поднаем, может быть изъято в судебном порядке, а незаконно полученные суммы — взысканы в доход государства.

1. Жилые помещения согласно ст. 6 ЖК УССР предназначаются для удовлетворения личных жилищных потребностей граждан и должны использоваться в соответствии с их прямым назначением. Предоставленная нанимателю возможность сдачи жилого помещения в поднаем и получения платы за пользование помещением и коммунальными услугами, а также за предоставленное в пользование поднанимателя имущество и оказание других услуг не означает, что таким правом наниматель может воспользоваться в целях личной наживы. С учетом общественного мнения постановлением Совета Министров СССР от 15 мая 1986 г. «О мерах по усилению борьбы с извлечением нетрудовых доходов» (СП СССР. 1986. № 21. Ст. 121), Указом Президиума Верховного Совета СССР от 23 мая 1986 г. «Об усилении борьбы с извлечением нетрудовых доходов» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1986. № 22. Ст. 364) и постановлением Совета Министров УССР от 24 июня 1986 г. «О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами» (СП УССР. 1986. № 9. Ст. 47) определены конкретные меры, направленные на усиление борьбы с распространившимися в ряде мест фактами сдачи жилых помещений в поднаем с получением оплаты, которая значительно превышает установленные размеры. Предложено, в частности, соответствующим министерствам и ведомствам, исполкомам местных Советов народных депутатов усилить контроль за использованием

гражданами жилых помещений, исходя из того, что они не могут использоваться для личной наживы и в других корыстных целях в ущерб интересам общества, организовать учет лиц, сдающих жилое помещение в поднаем, обеспечить строгое соблюдение ими требований законодательства, регулирующего вопросы поднайма жилья.

За несоблюдение требований закона о предельных размерах ставок оплаты сдаваемых в поднаем жилых помещений комментируемая статья установила возможность изъятия в судебном порядке сдаваемого в поднаем изолированного жилого помещения или жилого помещения, которое можно изолировать, со взысканием в доход государства незаконно полученных сумм.

Основным условием, при котором допускается применение такой меры, является систематический характер сдачи жилого помещения в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов. В правоприменительной деятельности длительное время неоднозначно трактовалось понятие систематичности. В связи с этим Пленум Верховного Суда УССР в п. 2 постановления от 18 сентября 1987 г. «О практике применения судами законодательства по делам об ответственности за использование жилых помещений для извлечения нетрудовых доходов» (Рад. право. 1987. № 12. С. 62—69) разъяснил, что под систематическим, с целью нетрудового обогащения, взиманием квартирной платы свыше установленного законом размера следует понимать получение ее три раза и более в таком размере при сдаче жилого помещения в поднаем, независимо от того, был ли договор поднайма оформлен в установленном порядке. Вместе с тем систематическим Пленум Верховного Суда УССР расценил и единовременное взимание квартирной платы свыше установленного законом размера за три месяца и более, поскольку общим правилом расчетов за пользование жилым помещением является ежемесячное внесение платежей, а также получение квартирной платы в указанном размере от трех и более лиц. На практике возник вопрос и о том, как следует поступить, если взимание квартирной платы имело место с превышением установленного размера, но оно было незначительным. Уголовная ответственность в таких случаях, как указал Пленум Верховного Суда УССР, исключается, поскольку такие действия не представляют общественной опасности, однако для наступления предусмотренных комментируемой статьей последствий это обстоятельство значения не имеет.

В п. 14 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 Пленум Верховного Суда УССР разъяснил также, что изъятие судом жилого помещения возможно как при неоднократной сдаче жилой площади в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов, так и при длительном использовании жилого помещения в этих целях

по одному договору. Продолжительность времени сдачи жилого помещения в этих случаях определяется судом, исходя из конкретных обстоятельств каждого дела.

Сдаваемое в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов жилое помещение может быть изъято независимо от того, применялись ли к нанимателю меры предупреждения или общественного воздействия и привлекался ли он к уголовной ответственности за эти действия.

Следует учитывать также, что комментируемая статья не носит императивный характер, она устанавливает правило, согласно которому жилое помещение, сдаваемое в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов, не подлежит, а может быть изъято. Суд вправе и отказать в изъятии жилого помещения, если придет к выводу о нецелесообразности принятия такого решения с учетом конкретных обстоятельств возникшего спора и заслуживающих внимания доводов ответчика (отсутствие другого жилья, наличие малолетних детей, возраст, состояние здоровья и т. п.).

В тексте комментируемой статьи не содержится указаний относительно возможности выселения нанимателя из жилого помещения, которое по решению суда подлежит изъятию в связи с использованием для извлечения нетрудовых доходов. Если к моменту рассмотрения спора наниматель в жилом помещении не проживал, вопрос о выселении, естественно, не разрешается. Но если наниматель вселился в жилое помещение, суд, наряду с его изъятием, как об этом разъяснил Пленум Верховного Суда УССР в п. 13 постановления от 18 сентября 1987 г., может применительно к ст. 116 ЖК УССР удовлетворить требования о выселении нанимателя из этого помещения без предоставления другого.

При сдаче в поднаем с целью извлечения нетрудового дохода части жилого помещения, которое не является изолированным или его невозможно изолировать, его изъятие не допускается, а подлежит взысканию лишь полученная сумма нетрудового дохода.

2. Под нетрудовыми доходами, извлекаемыми из сдачи в поднаем жилого помещения, понимается получение платы за пользование помещением, коммунальными услугами, предоставление дополнительных услуг или имущества свыше размеров, установленных ст. 95 ЖК УССР и упоминавшимся выше постановлением Совета Министров УССР от 3 октября 1986 года.

Нередко при сдаче жилого помещения в поднаем с целью извлечения нетрудового дохода наниматели требуют от поднанимателей выплаты обусловленных денежных сумм авансом за весь период проживания. При выявлении такой незаконной сделки в доход государства согласно п. 8 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. взыскиваются суммы, по-

лученные свыше установленных размеров, а также полученные авансом. Вместе с тем суд может удовлетворить требование поднанимателя о возврате уплаченного аванса за период, на протяжении которого он не пользовался жилым помещением и услугами.

В ряде случаев в зонах массового отдыха граждан в летнее время нанимателями сдаются в поднаем не только жилые, но и подсобные помещения (кухни, террасы и др.) со взиманием оплаты за пользование ими. Согласно ст. 63 ЖК УССР такие помещения не могут быть самостоятельно предметом договора найма, а следовательно, и поднайма. Поэтому полученная нанимателем плата за пользование такими помещениями является нетрудовым доходом и подлежит согласно разъяснению, данному в п. 9 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г., взысканию в доход государства.

Полученные от сдачи в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов денежные суммы подлежат взысканию в полном объеме. В данном случае неприменимо правило о возможности уменьшения размера подлежащих взысканию сумм с учетом материального положения ответчика, поскольку подобная сделка совершена с целью, противоречащей интересам государства и общества.

3. Право предъявлять иски об изъятии жилого помещения, используемого для извлечения нетрудовых доходов, принадлежит исполкомам местных Советов народных депутатов, управлениям жилищного хозяйства, предприятиям (объединениям), учреждениям, организациям, осуществляющим непосредственное управление данным жилищным фондом, а также прокурору (п. 12 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г.). Если одновременно с иском об изъятии жилого помещения предъявляются требования о взыскании в доход государства незаконно полученных сумм нетрудового дохода, истцы по этим делам освобождаются от уплаты государственной пошлины. При удовлетворении таких исков взыскание государственной пошлины с ответчиков производится на общих основаниях (п. 14 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г.).

Статья 97. **Прекращение договора поднайма**

По истечении срока договора поднайма поднаниматель не вправе требовать возобновления договора и по требованию нанимателя обязан освободить занимаемое помещение.

Договор поднайма может быть досрочно расторгнут, если поднаниматель или совместно проживающие с ним лица системати-

чески разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а также в случае систематического невнесения поднанимателем платы за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги.

Если договор поднайма заключен без указания срока, наниматель обязан письменно предупредить поднанимателя о прекращении договора за три месяца. В такой же срок должен быть предупрежден поднаниматель, если временно отсутствующий наниматель или член его семьи возвращается до истечения срока, обусловленного договором поднайма.

При отказе освободить занимаемое помещение после прекращения договора поднайма поднаниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Поднаниматель жилого помещения вправе с согласия членов своей семьи в любое время расторгнуть договор поднайма.

1. Договор поднайма действует в пределах срока, определенного между нанимателем жилого помещения и поднанимателем. Наймодателю не предоставлено право в какой-либо мере вмешиваться в отношения между сторонами договора при определении сроков его действия. По истечении обусловленного срока договора поднайма он автоматически прекращает свое действие и поднаниматель, независимо от добросовестности исполнения его условий, не вправе требовать возобновления договора, если против этого возражает наймодатель либо наниматель, члены его семьи или другие наниматели и члены их семей, проживающие в коммунальной квартире. Поднаниматель в этом случае обязан освободить занимаемое жилое помещение как по требованию нанимателя, так и по требованию наймодателя, а также других указанных лиц. При согласии на возобновление договора поднайма всех заинтересованных лиц договор перезаключается в обычном порядке.

2. Действие заключенного на определенный срок договора поднайма в пределах обусловленного срока зависит от добросовестности исполнения поднанимателем и проживающими с ним членами семьи его условий. Досрочное расторжение допускается при виновном неисполнении или ненадлежащем исполнении как поднанимателем, так и проживающими с ним лицами договора.

Такими основаниями являются:

а) систематическое разрушение или порча жилого помещения, мест общего пользования, санитарно-технического оборудования и др. Причем основанием для досрочного расторжения до-

говора поднайма являются не только виновные действия, связанные с прямым разрушением или порчей жилого помещения, но и невыполнение обязанностей по производству за свой счет текущего ремонта, вследствие чего жилое помещение разрушается или портится.

Поскольку основанием для досрочного расторжения договора поднайма является систематическое разрушение или порча жилого помещения, однократное причинение повреждения жилому помещению, хотя бы и существенное, не является основанием для расторжения договора. Не могут служить основанием для досрочного расторжения договора разрушение или порча жилого помещения по причинам, которые не находятся в причинной связи с действиями поднанимателя (авария водопровода, теплосети, канализации и др., если они произошли не по вине поднанимателя). Наряду с досрочным расторжением договора виновное в систематическом разрушении или порче жилого помещения лицо обязано возместить причиненный своими действиями ущерб;

б) использование поднанимателем снятого жилого помещения не по прямому назначению, а для удовлетворения других потребностей — оборудования его под мастерскую, складское или другое подсобное помещение, для содержания в нем животных и с иной целью, противоречащей требованиям ст. 6 ЖК УССР;

в) систематическое нарушение правил социалистического общежития, делающее невозможным для других проживание в одной квартире или одном доме, является основанием для досрочного расторжения договора в случае противоправного виновного поведения лица, создающего своими действиями невозможность совместного проживания, и систематического характера таких действий.

Противоправное виновное поведение — это умышленные действия лица, непосредственно связанные не только с явным неуважением общепринятых правил социалистического общежития (скандалы, оскорбления, причинение телесных повреждений и др.), но и умышленное игнорирование установленных правил пользования жилым и подсобным помещениями, невыполнение требований о соблюдении тишины, а также другие умышленные действия, препятствующие нормальному проживанию в квартире или доме.

Следует учитывать, что создаваемые некоторые неудобства лицами, вынужденными в соответствии со своими профессиональными занятиями выполнять определенную работу на дому (заниматься машинописью, играть на музыкальных инструментах и т. п.), не могут рассматриваться как обстоятельства, влекущие досрочное расторжение договора поднайма, если они не нарушают правил пользования жилым помещением, которыми запреща-

ется, например, играть на духовых инструментах с открытыми окнами или балконными дверями, в часы, установленные областными, Киевским и Севастопольским городским Советами народных депутатов;

г) систематическое невнесение поднанимателем платы за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги является основанием для досрочного расторжения договора поднайма независимо от оснований, в связи с которыми неуплата имела место.

Под систематичностью в указанных случаях понимается наличие двух и совершение третьего факта разрушения или порчи жилого помещения, нарушения правил социалистического общежития, невнесения платы. Предварительного применения к виновным мер административного или общественного воздействия не требуется.

3. Возможность расторжения заключенного на неопределенный срок договора поднайма связывается лишь с необходимостью предупреждения поднанимателя о предстоящем прекращении договора за три месяца. В такой же срок предупреждается поднаниматель, с которым заключен срочный договор на все занимаемое временно отсутствующим нанимателем жилое помещение при его возвращении до истечения срока договора. В этот же срок предупреждается поднаниматель, если к месту проживания возвратились члены семьи нанимателя.

4. Прекращение договора поднайма в связи с истечением срока договора или после истечения трехмесячного срока предупреждения производится автоматически и поднаниматель, а также члены его семьи обязаны освободить занимаемое жилое помещение. При отказе от добровольного освобождения жилого помещения кого-либо из вселившихся в него по договору поднайма лиц их выселение производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

5. Если наниматель, сдавший жилое помещение в поднаем на определенный срок, не вправе до истечения срока действия договора расторгнуть его, то поднанимателю с согласия членов семьи предоставлено право расторгнуть договор поднайма в любое время. При выплате авансом подлежащих за пользование жилым помещением денежных сумм наниматель при расторжении договора по инициативе поднанимателя обязан возвратить полученные в счет будущих платежей суммы.

Статья 98. Временные жильцы

Наниматель жилого помещения и проживающие совместно с ним члены его семьи могут по взаимному согласию разрешить временное проживание в находящемся в их пользовании жилом

помещении других лиц без взимания платы за пользование помещением (временных жильцов), в том числе опекуна или попечителя, не являющегося членом семьи нанимателя.

Вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии соблюдения размера жилой площади, установленного для предоставления жилых помещений (часть первая статьи 48).

Временные жильцы по требованию нанимателя или проживающих совместно с ним членов семьи обязаны немедленно освободить помещение, а при отказе — подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

1. В отличие от поднанимателей, правовым основанием для вселения которых в жилое помещение является договор поднайма, а условием их проживания — оплата за предоставленное в пользование помещение — временное проживание в жилом помещении, находящемся в пользовании нанимателя и проживающих совместно с ним членов семьи, допускается без заключения договора и при условии бесплатности пользования им. Единственным условием для вселения временных жильцов является взаимное согласие нанимателя и членов его семьи. Согласия наймодателя на вселение временных жильцов не требуется. При отсутствии согласия кого-либо из них проживание в жилом помещении временных жильцов не допускается. В качестве временных жильцов может быть разрешено проживание любому лицу, как состоящему в родстве с нанимателем или членами его семьи, так и не являющимися родственниками, в т. ч. опекуну или попечителю, который не является членом семьи нанимателя. Но на практике неединичны случаи, когда у нанимателя с опекуном или попечителем, вселившимся в жилое помещение в качестве временного жильца, отношения по осуществлению опекунских или попечительских обязанностей перерастают в семейные и такое лицо становится членом семьи нанимателя, за которым с учетом конкретных обстоятельств может быть признано самостоятельное право на жилую площадь в занимаемом нанимателем жилом помещении (см. Рад. право. 1978. № 9. С. 94—95).

Иногда в жилое помещение, занимаемое нанимателем, для осуществления ухода за ним вселяются родственники или вообще посторонние для него лица, которые в течение длительного времени добросовестно исполняют эти обязанности, а после смерти нанимателя претендуют на освободившееся жилое помещение, считая себя членом его семьи, поскольку действия, связанные с осуществлением ухода, свидетельствуют о наличии семейных отношений. Но общность семейного хозяйства, наличие единого бюджета еще не свидетельствуют о том, что такие лица приоб-

рели право на жилую площадь, поскольку другие необходимые для этого условия отсутствуют.

2. Срок проживания временных жильцов не установлен, однако если их проживание будет продолжаться свыше полутора месяцев, вселение допускается при условии, если на каждого из проживающих в жилом помещении лиц, в т. ч. и вселяемых в качестве временных жильцов, будет приходиться жилая площадь не менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте. При вселении в жилое помещение на срок менее полутора месяцев размер жилой площади и количество вселяемых временных жильцов значения не имеют.

3. Временные жильцы обязаны немедленно освободить занимаемое жилое помещение без предварительного предупреждения по первому требованию нанимателя или проживающих совместно с ним членов семьи. В случае отказа освободить жилое помещение временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Статья 99. **Выселение поднанимателей и временных жильцов в случае прекращения договора найма жилого помещения**

Поднаниматели и временные жильцы самостоятельного права на занимаемое жилое помещение не приобретают независимо от продолжительности проживания.

В случае прекращения действия договора найма жилого помещения одновременно прекращается и действие договора поднайма. Поднаниматель и члены его семьи, а также временные жильцы обязаны немедленно освободить занимаемое жилое помещение. В случае отказа они подлежат выселению в судебном порядке, а из домов, грозящих обвалом,— в административном порядке. Выселение производится без предоставления другого жилого помещения.

1. Право пользования жилым помещением, в которое вселились поднаниматели и временные жильцы, является производным от права на него нанимателя и проживающих совместно с ним членов семьи. Независимо от продолжительности проживания в жилом помещении эти лица самостоятельного права на жилую площадь в нем не приобретают. Споры, как правило, возникают в тех случаях, когда вселившиеся в жилое помещение в качестве поднанимателей или временных жильцов лица оспаривают временный характер проживания и ссылаются на вселение с согласия нанимателя и проживающих с ним лиц в качестве

членов семьи и приобретения в связи с этим самостоятельного права на жилую площадь. В подобных случаях важное значение имеют условия, при которых имело место вселение в жилое помещение, выяснение обстоятельств, при которых заключался договор поднайма или осуществлялась прописка в качестве временного жильца, в связи с чем не соблюден установленный для вселения в качестве члена семьи нанимателя порядок (ст.ст. 64, 65 ЖК УССР).

2. Право пользования жилым помещением у поднанимателей и временных жильцов прекращается одновременно с прекращением договора найма жилого помещения, независимо от оснований, по которым он прекращен. При этом договор поднайма автоматически утрачивает свое действие, предъявления иска о его расторжении не требуется, а поднаниматели и члены их семей, так же как и временные жильцы обязаны немедленно освободить занимаемое жилое помещение. Нередко после прекращения договора найма и выезда нанимателя с членами семьи из жилого помещения в нем остались проживать поднаниматели или временные жильцы, которые вследствие бесконтрольности и нерасторопности жилищных органов, а иногда и с их ведома продолжают проживать, иногда длительное время, в освобожденном нанимателем жилом помещении, вносят квартирную плату и оплачивают коммунальные расходы. Во-первых, взимание квартирной платы жилищно-эксплуатационным органом не свидетельствует о том, что с таким лицом заключен договор найма жилого помещения и оно приобрело самостоятельное право на жилую площадь (см. Рад. право. 1983. № 8. С. 84), а во-вторых, согласно п. 28 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 к требованиям о выселении из жилого помещения лиц, поселившихся в качестве временных жильцов или поднанимателей, срок исковой давности не применяется, поскольку они независимо от длительности проживания не приобретают права на жилую площадь.

Следует иметь также в виду, что до прекращения договора найма требовать выселения временных жильцов и поднанимателей имеет право лишь наниматель жилого помещения или проживающие совместно с ним члены семьи. Наймодатель пользуется таким правом, если договор найма с нанимателем расторгнут или он признан в установленном порядке утратившим право на жилую площадь (см. Рад. право. 1988. № 4. С. 88—89).

Предупреждение поднанимателя о предстоящем выселении в связи с прекращением договора найма не требуется.

Выселение поднанимателей и временных жильцов при прекращении договора найма в случае отказа освободить занимае-

мое помещение производится в судебном порядке, а из домов, грозящих обвалом,— в административном порядке с санкции прокурора без предоставления другого жилого помещения.

Статья 100. Переоборудование и перепланировка жилого дома и жилого помещения

Переоборудование и перепланировка жилого дома и жилого помещения производятся в целях повышения их благоустройства и превращения коммунальных квартир в отдельные квартиры на семью. Переоборудование и перепланировка жилого помещения допускаются с согласия нанимателя, проживающих совместно с ним членов семьи и наймодателя и с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

При отказе наймодателя, нанимателя или членов его семьи в согласии на переоборудование или перепланировку жилого помещения спор может быть разрешен в судебном порядке, если на переоборудование или перепланировку имеется разрешение исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

Наниматель, допустивший самовольное переоборудование или перепланировку жилого либо подсобного помещения, обязан за свой счет привести помещение в прежнее состояние.

Если проектом капитального ремонта жилого дома предусмотрены переоборудование или перепланировка квартир, с этим проектом должны быть ознакомлены наниматели и члены их семей. Замечания и предложения указанных лиц, не учтенные проектной организацией, рассматриваются органами, осуществляющими управление соответствующим жилищным фондом, а также исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов, утверждающим проект капитального ремонта дома.

1. В настоящей статье (за исключением первой фразы ч. 1 и ч. 4) речь идет о переоборудовании и перепланировке жилого помещения, которые не связаны с капитальным ремонтом всего дома. Вопрос о правах и обязанностях наймодателя и нанимателя при производстве капитального ремонта жилого дома регулируется ч. 4 этой статьи и ст.ст. 101—102 ЖК УССР.

В комментируемой статье подчеркивается, что переоборудование и перепланировка жилого помещения могут осуществляться лишь с целью повышения его благоустройства либо превращения коммунальной квартиры в отдельную квартиру на семью.

Поскольку в указанной статье говорится и о переоборудовании и о перепланировке, под повышением благоустройства жилого помещения следует понимать не только оборудование его отсутствующими коммунальными удобствами (водопроводом, газом,

ванной и т. п.), но и улучшение условий проживания в нем. Оно может быть достигнуто путем превращения смежных неизолированных комнат в изолированные, увеличения площади жилых помещений за счет подсобных, переноса дверей, устройства вновь либо заделки имеющихся оконных проемов и др.

Предусмотренные ст. 100 переоборудование и перепланировка жилого помещения в целях превращения коммунальных квартир в отдельные отвечает социальной задаче об обеспечении к 2000 году каждой семьи квартирой или индивидуальным жилым домом.

2. На производство переоборудования и перепланировки жилого помещения требуется разрешение исполкома местного Совета народных депутатов. Оно необходимо, в частности, для проверки соблюдения требований строительных, противопожарных и санитарных правил. Указанное разрешение дается в форме решения исполкома, принимаемого на основании заключения межведомственной комиссии.

В состав межведомственной комиссии входят: заместитель председателя исполкома соответствующего Совета народных депутатов (председатель), представитель жилищного органа, органа по строительству и архитектуре, санитарного и пожарного надзора. В нее могут включаться и другие специалисты, например, работники бюро технической инвентаризации и проектных учреждений. Порядок выдачи названными комиссиями заключений по вопросу переоборудования и перепланировки жилого помещения установлен Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда в городах и поселках Украинской ССР, утвержденными приказом министра коммунального хозяйства УССР от 9 декабря 1975 г. № 428.

Для получения заключения межведомственной комиссии о технической возможности переоборудования и перепланировки жилого помещения наниматель, кроме заявления, подписанного им и проживающими совместно с ним членами семьи, должен представить проект (в двух экземплярах), поэтажный план дома и согласие наймодателя — жилищно-эксплуатационной организации (а при ее отсутствии — соответствующего предприятия, учреждения, организации). При необходимости межведомственной комиссией могут быть истребованы и другие документы.

Если речь идет о переоборудовании и перепланировке, затрагивающих интересы других нанимателей (в частности, это касается случаев переоборудования и перепланировки коммунальных квартир), требуется согласие указанных нанимателей и членов их семей (соседей по квартире, дому). На необходимость получения согласия этих лиц содержится указание в названных Правилах и нормах технической эксплуатации.

3. Согласно ст. 62 настоящего Кодекса, к отношениям, вытекающим из договора найма жилого помещения, в соответствующих случаях применяются также правила гражданского законодательства Союза ССР и Украинской ССР.

В ч. 1 ст. 272 ГК УССР и п. 4 Типового договора найма жилого помещения установлено, что в случае произведенного с разрешения наймодателя улучшения нанятого имущества наниматель имеет право на возмещение произведенных для этой цели необходимых расходов, если иное не установлено законом или договором. В данном случае иное установлено Правилами и нормами технической эксплуатации, в соответствии с которыми все работы по переоборудованию и перепланировке жилого помещения, которые производятся по просьбе граждан, выполняются за их счет. Указанное условие целесообразно дополнительно отражать в решениях исполкомов местных Советов народных депутатов о разрешении на переоборудование и перепланировку жилого помещения. Это предупредит возможные споры между нанимателем и наймодателем по вопросу возмещения затрат.

4. Отказ исполкома местного Совета народных депутатов в разрешении на переоборудование и перепланировку жилого помещения может быть обжалован в вышестоящий исполком. Суду такой спор не подведомствен.

Что касается споров о переоборудовании и перепланировке жилого помещения между членами семьи нанимателя, а также между нанимателем и наймодателем, то они по своему характеру являются гражданско-правовыми. Поэтому при наличии разрешения исполкома местного Совета народных депутатов на производство работ указанные споры рассматриваются в судебном порядке. При этом суд вправе одновременно разрешить требование о разделе жилого помещения (п. 14 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). При рассмотрении таких споров к участию в деле должен быть привлечен соответствующий жилищно-коммунальный орган.

Поскольку споры между нанимателем, по инициативе которого производится переоборудование и перепланировка жилого помещения, и другими нанимателями, проживающими в данной квартире (доме), также являются гражданско-правовыми, считаем, что они, как и споры между членами семьи нанимателя и между нанимателем и наймодателем, могут быть разрешены судом.

5. Наниматель, допустивший самовольное переоборудование или перепланировку жилого или подсобного помещения, обязан за свой счет привести помещение в прежнее состояние. Кроме того, в ст. 189 настоящего Кодекса установлено, что лица, виновные в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений, несут ответственность в соответствии

с законодательством Союза ССР и Украинской ССР. В частности, гражданско-правовая ответственность нанимателя в этом случае выражается в том, что он обязан привести помещение в прежнее состояние за свой счет. При невыполнении этого требования жилищно-эксплуатационная организация производит необходимые ремонтные работы с последующим взысканием понесенных расходов с нанимателя. Наниматель, допустивший самовольное переоборудование жилого помещения, на основании ст. 150 Кодекса Украинской ССР об административных правонарушениях может быть привлечен к административной ответственности (см. комментарии к ст. 189).

6. Как указывалось выше, в ч. 4 настоящей статьи речь идет о капитальном ремонте жилого дома (см. комментарии к ст. 179). Наймодатель обязан обеспечить ознакомление нанимателей и членов их семей с проектом капитального ремонта лишь в случаях, если этим проектом предусмотрено переоборудование или перепланировка квартир. Замечания и предложения указанных лиц прежде всего рассматриваются проектной организацией. Те из них, которые ею не учтены, рассматриваются: в отношении домов, относящихся к жилищному фонду местных Советов,— жилищно-коммунальными органами исполкомов местных Советов народных депутатов; в отношении домов ведомственного жилищного фонда — министерствами, государственными комитетами, ведомствами и подчиненными им предприятиями, учреждениями, организациями; в отношении домов общественного жилищного фонда — органами управления колхозов и других кооперативных организаций, их объединений, органами профсоюзных и иных общественных организаций. Независимо от принадлежности дома окончательное решение принимает исполком местного Совета народных депутатов, утверждающий проект капитального ремонта. Поскольку переоборудование и перепланировка жилого дома производятся с целью повышения его благоустройства и превращения коммунальных квартир в отдельные квартиры на семью, исполком может отклонить замечания и предложения, которые сочтет не заслуживающими внимания либо технически невыполнимыми, и утвердить проект. Именно такой вывод следует из текста ч. 4 настоящей статьи.

Статья 101. Предоставление гражданам жилых помещений в связи с капитальным ремонтом жилого дома

При производстве капитального ремонта жилого дома государственного или общественного жилищного фонда, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на вре-

мя проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое помещение. В случае отказа нанимателя от переселения в другое жилое помещение наймодатель может требовать переселения его в судебном порядке.

Жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта, должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

По окончании капитального ремонта и приемке дома государственной комиссией наниматель вселяется в жилое помещение, которое он ранее занимал.

Расходы нанимателя по переселению, вызванному капитальным ремонтом жилого дома, возмещаются наймодателем.

В период проживания нанимателя в связи с капитальным ремонтом в другом жилом помещении он вносит квартирную плату лишь за помещение, предоставленное ему на время ремонта.

Вместо предоставления жилого помещения на время проведения капитального ремонта жилого дома нанимателю и членам его семьи с их согласия и согласия наймодателя может быть предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение. Решение об этом принимают органы, указанные в статьях 51—53 настоящего Кодекса.

1. В соответствии с ч. 1 настоящей статьи переселение нанимателя и членов его семьи на период капитального ремонта дома в другое жилое помещение допускается лишь при условии, если ремонт не может быть произведен без выселения. Необходимость в выселении возникает, когда без освобождения жилых помещений нельзя произвести те или иные ремонтные работы: перепланировку квартир, замену перекрытий и т. п. Эта норма имеет большое практическое значение, так как в отдельных случаях — с целью создания более удобных условий для производства ремонтных работ — наймодатель ставит вопрос об освобождении дома от жильцов и тогда, когда ремонт можно сделать без этого. Следует подчеркнуть, что одновременно закон не предусматривает и права нанимателя требовать предоставления ему другого жилого помещения на период капитального ремонта, если последний может быть произведен без выселения, хотя при этом для жильцов создаются определенные неудобства.

2. В ч. 2 комментируемой статьи содержатся требования к жилому помещению, предоставляемому гражданам на период капитального ремонта. Это помещение должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям (см. комментарии к ст. 50

данного Кодекса). В п. 26 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 дополнительно подчеркивается, что указанное помещение должно быть пригодным для проживания. Условия в отношении благоустроенности закон не содержит. Поэтому не исключается возможность предоставления гражданам для проживания на время ремонта жилого помещения, в котором отсутствуют отдельные виды коммунальных удобств, имеющиеся в домах государственного и общественного жилищного фонда данного населенного пункта (центральное отопление, горячее водоснабжение и т. д.).

Вопрос о размере жилого помещения, предоставляемого на период ремонта, законодательством не урегулирован, в связи с чем решается в каждом случае отдельно соответствующим жилищным органом по согласованию с нанимателем и членами его семьи, а в случае возникновения спора — судом. Как разъяснил Пленум Верховного Суда УССР в п. 15 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2, другое жилое помещение, которое предоставляется на период капитального ремонта, должно быть пригодным для проживания в нем выселяемых граждан с учетом количественного состава их семьи, состояния здоровья и других заслуживающих внимания обстоятельств.

3. Выселение нанимателя на основании ч. 1 ст. 101 настоящего Кодекса на время проведения капитального ремонта дома не является следствием расторжения договора найма жилого помещения, поскольку договор сохраняет силу. Это единственное предусмотренное законом основание для временного переселения нанимателя и членов его семьи в другое жилое помещение. В соответствии с ч. 3 этой же статьи после окончания капитального ремонта и приемки дома государственной комиссией наниматель вселяется в ранее занимаемое жилое помещение. Этим прежде всего подчеркивается право нанимателя на указанное помещение, которое как любое гражданское право защищается судом. Если наймодатель заселит помещение другими лицами, наниматель может в судебном порядке требовать их выселения. С другой стороны, изложенное правило устанавливает обязанность нанимателя освободить после окончания ремонта помещение, предоставленное для временного проживания. Закрепления за ним этого помещения он требовать не вправе. Однако, в соответствии с разъяснением Пленума Верховного Суда УССР, данным в постановлении от 10 марта 1989 г. «О практике рассмотрения судами жилищных споров и исполнения постановлений Пленумов Верховного Суда СССР и Верховного Суда УССР по этим вопросам» (Рад. право. 1989. № 17. С. 82—84), требования о выселении нанимателя из предоставленного ему на время капитального ремонта дома жилого помещения могут быть удовлетворены, если суд

установит, что ремонт ранее занимаемого помещения окончен, и оно находится в пригодном для проживания состоянии.

В случаях, когда предмет договора найма сохраняется, наличие у нанимателя нуждаемости в улучшении жилищных условий, в том числе и возникшей в период проведения ремонта дома (например, в связи с увеличением состава семьи или расторжением брака), не дает ему право требовать предоставления другого жилого помещения.

4. В ч. 4 комментируемой статьи предусмотрено возмещение наймодателем нанимателю расходов по переселению, вызванному капитальным ремонтом. Имеются в виду расходы, связанные не только с переселением в жилое помещение, предоставленное на период ремонта, но и вселением в помещение, которое наниматель занимал ранее.

5. Несмотря на то, что в соответствии с ч. 1 настоящей статьи в случае отселения на период капитального ремонта договор найма на ремонтируемое помещение не расторгается, на основании ч. 5 этой же статьи наниматель вносит квартирную плату лишь за помещение, предоставленное на время ремонта. Это правило направлено на защиту интересов нанимателей, поскольку помещения для временного проживания в большинстве случаев по размеру жилой площади меньше тех, которые они занимали ранее.

Наниматель не обязан производить текущий ремонт жилого помещения, предоставленного ему на период ремонта. Но он не освобождается от выполнения общих обязанностей граждан по обеспечению сохранности жилых домов, вытекающих из ч. 1 ст. 177 ЖК УССР. Он должен бережно относиться к указанному помещению, использовать его по назначению, соблюдать правила содержания жилых помещений и т. д.

6. Вместо предоставления жилого помещения на время проведения капитального ремонта жилого дома нанимателю и членам его семьи с их согласия и согласия наймодателя может быть предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение. Это правило, содержащееся в ч. 6 комментируемой статьи, сочетает интересы государства и граждан. Временное переселение в другое помещение, независимо от возмещения расходов, создает для граждан определенные трудности (например, из этого помещения иногда тяжело добираться до места работы, учебы, до детского учреждения). Наряду с этим в отдельных случаях отсутствие жилой площади в домах маневренного (отселенческого) фонда препятствует проведению капитального ремонта. Поэтому жилищные органы бывают заинтересованы в отселении жильцов из жилых помещений в домах, подлежащих ремонту, на постоянное проживание. После окончания

ремонта эти помещения заселяются другими гражданами в установленном порядке.

Следует подчеркнуть, что норма, о которой идет речь, предусматривает лишь возможность предоставления нанимателю другого благоустроенного жилого помещения в постоянное пользование. Однако она не носит императивного характера и не является основанием для обязательного предоставления такого помещения по просьбе нанимателя, поскольку прежнее жилое помещение сохраняется. Поэтому в этих случаях споры о предоставлении другого благоустроенного жилого помещения суду не подведомственны. В обязательном порядке другое благоустроенное жилое помещение в постоянное пользование гражданам предоставляется на основании ст. 102 ЖК УССР — когда в результате капитального ремонта занимаемое ими жилое помещение не может быть сохранено или его размер существенно изменяется (см. комментарий к названной статье).

В случаях, когда прежнее жилое помещение сохраняется, ч. 6 настоящей статьи не может служить основанием и для принудительного выселения нанимателя и членов его семьи, хотя бы и с предоставлением им другого благоустроенного жилого помещения, соответствующего установленным требованиям (см., например, постановление президиума Киевского городского суда по делу Г. и постановление президиума Житомирского областного суда по делу К.— Рад. право. 1986. № 12. С. 70; 1987. № 8. С. 80).

Статья 102. Предоставление гражданам другого жилого помещения, если в результате капитального ремонта занимаемое ими жилое помещение не может быть сохранено или его размер существенно изменится

В тех случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи, в результате капитального ремонта не может быть сохранено или существенно увеличится и у нанимателя образуются излишки жилой площади, нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта. Если в результате капитального ремонта жилое помещение существенно уменьшится, по требованию нанимателя ему и членам его семьи должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение до начала капитального ремонта. Возникающие в связи с этим споры разрешаются в судебном порядке.

1. В соответствии с решениями Совета Министров СССР (см. постановления от 26 августа 1967 г. № 807 и от 4 сентября

1978 г. № 740 — СП СССР. 1967. № 22. Ст. 156; 1978. № 22. Ст. 137) при составлении проектов капитального ремонта должны предусматриваться улучшение планировки жилого дома и превращение коммунальных квартир в отдельные квартиры на семью.

При капитальном ремонте домов с перепланировкой квартир жилые помещения нередко изменяются (увеличиваются или уменьшаются) в размере или вообще перестают существовать, так как их площадь присоединяется к другим жилым помещениям или преобразуется в нежилую (кухни, ванные комнаты и т. п.). Эти изменения предусматриваются проектом капитального ремонта дома, в связи с чем о них известно до начала ремонта (см. ч. 4. ст. 100 ЖК УССР).

Если жилое помещение в результате капитального ремонта не сохраняется (имеется в виду превращение его в места общего пользования или в часть другой квартиры), нанимателю и членам его семьи на основании настоящей статьи предоставляется другое благоустроенное жилое помещение. Следует подчеркнуть, что это правило не должно применяться, если в жилом помещении повысился уровень благоустройства либо оно превращено в отдельную квартиру. Такое помещение подлежит возврату нанимателю по его требованию.

В случаях, когда в результате капитального ремонта жилое помещение существенно увеличится в соответствии с настоящей статьей, договор найма также расторгается с предоставлением нанимателю и членам его семьи другого благоустроенного жилого помещения. С учетом разъяснения, содержащегося в п. 26 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2, увеличение жилого помещения является существенным, если его размеры превысят установленную в ст. 47 норму жилой площади — 13,65 кв. м на одного человека, а также норму дополнительной площади (при наличии у нанимателя или у членов его семьи права на нее), в результате чего образуются излишки жилой площади (см. комментарии к ст. 49 настоящего Кодекса). Таким образом, если увеличение помещения не привело к образованию излишков, наймодатель не вправе требовать расторжения договора.

В отличие от случаев существенного увеличения жилого помещения, когда договор найма расторгается по требованию наймодателя, при существенном уменьшении жилого помещения в результате капитального ремонта дома, решение вопроса о сохранении договора найма зависит от нанимателя. Как установлено в комментируемой статье, в этих случаях именно нанимателю предоставлено право требовать предоставления другого благоустроенного жилого помещения.

Поскольку под жилым помещением понимается не только комната (комнаты), но и подсобные помещения (кухня, коридор, кладовая и т. д.), в рассматриваемых случаях учитывается уменьшение не только площади комнат, но и подсобных помещений. Вопрос о том, какое уменьшение является существенным, решается исходя из конкретных обстоятельств. Одинаковое по размеру уменьшение жилого помещения в одних случаях может быть признано существенным, а в других — несущественным, так как это зависит от состава семьи нанимателя, размера занимаемого им жилого помещения, количества комнат, уровня благоустроенности квартиры и др. Однако при всех условиях в случаях уменьшения жилого помещения, но не ниже нормы жилой площади, установленной в ст. 47 ЖК УССР, наниматель не вправе требовать расторжения договора. Споры о том, является ли уменьшение жилого помещения существенным, подведомственны суду.

2. В соответствии с настоящей статьей, если в результате капитального ремонта жилое помещение не может быть сохранено или размер его существенно изменяется (увеличивается либо уменьшается), другое благоустроенное жилое помещение нанимателю и членам его семьи должно быть предоставлено до начала капитального ремонта. Такой порядок отвечает интересам граждан, так как избавляет их от необходимости дважды переселяться — вначале временно, в дом маневренного (отселенческого) фонда, а потом в жилое помещение, предоставленное им для постоянного проживания.

Однако приведенное правило имеет и другое значение. Оно дает основание считать, что если наймодатель (при существенном увеличении жилого помещения) либо наниматель (при существенном уменьшении жилого помещения) до начала капитального ремонта требования о расторжении договора найма не заявят и наниматель и члены его семьи будут переселены на время производства ремонта в дом маневренного (отселенческого жилого фонда), договор найма на ремонтируемое помещение сохраняет силу.

Вместе с тем, если наниматель был введен в заблуждение относительно характера капитального ремонта (например, его ознакомили не с тем вариантом проекта, в соответствии с которым ремонт фактически был произведен), в результате чего он до начала капитального ремонта не потребовал предоставления ему в постоянное пользование другого благоустроенного жилого помещения, наниматель и после начала капитального ремонта может заявить в суде иск о восстановлении неосуществленного им права.

3. Как уже указывалось, закон (ст. 102 ЖК УССР) гарантирует нанимателю, выселяемому в связи с существенным увеличением или существенным уменьшением жилого помещения в ре-

зультате капитального ремонта дома, предоставление другого благоустроенного жилого помещения. Это помещение должно отвечать определенным требованиям, содержащимся в ст. 113 настоящего Кодекса.

Статья 103. **Изменение договора найма жилого помещения**

Договор найма жилого помещения может быть изменен только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев, предусмотренных Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, другими законодательными актами Союза ССР и настоящим Кодексом.

1. Закрепленное в ст. 9 ЖК УССР право граждан на бессрочное пользование предоставленным жилым помещением в домах государственного и общественного жилищного фонда, заключенный на основании выданного на жилое помещение ордера договор найма между нанимателем и наймодателем не свидетельствуют о том, что этот договор раз и навсегда определил закрепленные в нем права и обязанности сторон. Со временем в отношениях между нанимателем и членами семьи, проживающими вместе с ним, изменяется характер семейных отношений, возникают другие факторы, в соответствии с которыми договор найма жилого помещения уже перестает отвечать его первоначальному содержанию, и возникает необходимость в его изменении.

2. Взаимное согласие нанимателя, членов его семьи и наймодателя на изменение договора найма жилого помещения комментируемой статьей предусмотрено в качестве общего правила. Однако законодатель не исключает возможности иного решения этого вопроса в предусмотренных жилищным законодательством случаях. Такие случаи предусмотрены в настоящее время ст.ст. 104—107 ЖК УССР, но могут быть установлены и дополнительно.

Достигнутое соглашение между нанимателем, проживающими вместе с ним членами семьи и наймодателем по поводу изменения договора найма жилого помещения само по себе правовых последствий не имеет. Только в том случае, когда достигнутая об этом договоренность нашла свое официальное закрепление в решении соответствующего органа, в компетенцию которого входит решение подобных вопросов, изменение договора найма жилого помещения приобретает юридическую силу. Компетентными при решении этих вопросов являются органы, осуществляющие управление жилищными фондами (ст.ст. 18—19 ЖК УССР).

С принятием решения об изменении договора найма жилого помещения наниматель и члены его семьи утрачивают право

предъявления взаимных требований об утрате права на занимаемое каждым из них жилое помещение, о принудительном обмене и др. (п. 2 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2).

3. Возникающие при разрешении вопросов об изменении договора найма жилого помещения споры между наймодателем, нанимателем и членами его семьи подлежат судебному рассмотрению как при отказе нанимателя или членов его семьи дать согласие на заключение отдельного договора найма, так и в случае отказа наймодателя в заключении такого договора при достижении соглашения между нанимателем и членами его семьи.

Статья 104. Изменение договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя

Член семьи нанимателя вправе требовать, с согласия остальных проживающих совместно с ним членов семьи, заключения с ним отдельного договора найма, если приходящаяся на его долю жилая площадь может быть выделена в виде помещения, отвечающего требованиям статьи 63 настоящего Кодекса.

При отказе членов семьи дать согласие на заключение отдельного договора найма, а также при отказе наймодателя в заключении такого договора спор может быть разрешен в судебном порядке.

Правила, установленные частью первой настоящей статьи, не распространяются на жилые помещения в домах предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства (часть первая статьи 114), кроме случаев, когда наниматель получил помещение не в связи с трудовыми отношениями или когда наймодатель утратил право на его выселение, а также на помещения в домах колхозов.

1. Право члена семьи нанимателя на изменение договора найма жилого помещения возникает из закрепленного в ст. 64 ЖК УССР равенства прав и обязанностей всех членов семьи, вытекающих из этого договора.

Обстоятельства, в силу которых возникает необходимость изменения договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя, в законодательном порядке не установлены и могут быть самыми различными. Наиболее часто они возникают при прекращении супружеских отношений и расторжении брака между супругами, выделении совершеннолетних детей в отдельную семью либо отделении родителей от семьи детей, прекращении совместного проживания и ведения общего хозяйства с бывшим членом семьи и др. К изменению договора найма прибегают

в целях устранения конфликтов, возникающих в семье в связи с совместным пользованием жилым помещением, условиями его оплаты и содержания, иногда к нему прибегают в целях последующего обмена выделенного вследствие изменения договора найма жилого помещения на другое.

2. Условиями, при которых допускается изменение договора найма жилого помещения являются: согласие нанимателя, членов его семьи и наймодателя; соответствие размера жилой площади, приходящейся на долю нанимателя или члена его семьи, размеру жилого помещения, на которое заключается отдельный договор найма; соответствие этого жилого помещения требованиям ст. 63 ЖК УССР. Совокупность всех этих условий является обязательной. Пленум Верховного Суда СССР в п. 10 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 подчеркнул, что изменение договора найма жилого помещения возможно лишь при наличии условий, предусмотренных законодательством союзных республик.

3. В качестве одного из условий изменения договора найма жилого помещения ст. 104 ЖК УССР предусматривает согласие на это всех проживающих в нем членов семьи, в том числе и несовершеннолетних в лице их законных представителей (см. комментарии к ст. 65 ЖК УССР).

4. Размер приходящейся на каждого члена семьи доли жилой площади определяется путем деления общей жилой (а не общей полезной) площади на количество членов семьи, постоянно проживающих в ней и имеющих самостоятельное право на жилую площадь, в том числе и несовершеннолетних детей (см. комментарии к ст. 64 ЖК УССР).

Если в жилом помещении проживает член семьи нанимателя, имеющий право на дополнительную жилую площадь (ст. 49 ЖК УССР), который фактически этой площадью пользуется, она исключается из подсчета размера доли каждого члена семьи и учитывается только при определении его доли, поскольку предоставление такой жилой площади носит целевой характер (см. п. 12 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

Не исключена возможность изменения договора найма жилого помещения и в случаях, если размер приходящейся на долю члена семьи жилой площади не в полной мере соответствует размеру жилого помещения, которое выделяется для заключения отдельного договора найма, как при согласии на это всех членов семьи, так и при разрешении спора в суде. При этом возможно выделение по требованию члена семьи жилого помещения размером меньше приходящейся на его долю жилой площади. Однако раздел не может быть допущен, если это приведет к искусственному ухудшению жилищных условий и повлечет необходимость

постановки на учет как нуждающегося в улучшении жилищных условий члена семьи, потребовавшего изменения договора найма (п. 16 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2).

По требованию члена семьи нанимателя может быть выделено жилое помещение, которое не соответствует размеру причитающейся ему доли и в случае, если между нанимателем и членами семьи, вселившимися одновременно либо в разное время, было достигнуто соглашение, определяющее порядок пользования жилым помещением. Пленум Верховного Суда СССР в п. 12 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что наличие соглашения о порядке пользования жилым помещением суд может учесть при рассмотрении спора, но это не означает, что во всех случаях оно является обязательным для суда. Следует также иметь в виду, что при изменении договора найма жилого помещения суд учитывает соглашение, достигнутое между нанимателем и членами его семьи, о порядке пользования жилым помещением, но устанавливать такой порядок по собственной инициативе он не вправе.

5. Осуществление права на изменение договора найма жилого помещения допускается при условии, если жилое помещение, на которое заключается отдельный договор найма, соответствует требованиям ст. 63 ЖК УССР (см. комментарии к ст. 63 ЖК УССР).

В ряде случаев несмотря на соответствие жилого помещения требованиям ст. 63 ЖК УССР жилищные органы или члены семьи нанимателя возражают против изменения договора найма, ссылаясь на то, что предназначено оно для проживания одной семьи и в связи с этим заключение двух и более отдельных договоров найма будет противоречить этому принципу. Такие возражения в ряде случаев являются обоснованными, но не исключают возможности изменения договора найма такого жилого помещения вообще. Пленум Верховного Суда СССР в п. 10 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что суд может отказать в разделе жилых помещений в одной квартире, если, учитывая санитарные и технические требования, он придет к выводу о невозможности заключения нескольких договоров найма. Недопустимо, например, изменение договора найма на малометражные квартиры, в которых совмещены санузлы и ванные, либо если вследствие раздела, исходя из планировки квартиры, будут создаваться неудобства в пользовании как жилыми, так и подсобными помещениями. Во всех таких случаях необходимо исследовать возможность изменения договора найма, при необходимости получить заключение жилищных или санитарно-эпидемиологических органов о целесообразности принятия такого решения.

Хотя в законе прямо не предусмотрено изменение договора найма жилого помещения при наличии технической возможности его переоборудования или перепланировки в целях превращения неизолированного помещения в изолированное, тем не менее на практике такие случаи имеют место. Пленум Верховного Суда СССР в п. 14 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что при рассмотрении споров между нанимателем и наймодателем о переустройстве и перепланировке жилых и подсобных помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда суд вправе одновременно разрешить требование о разделе жилых помещений. Возможность и допустимость изменения договора найма при необходимости проведения переоборудования или перепланировки разрешается с учетом технического заключения и наличия разрешения на их производство исполнительного комитета местного Совета народных депутатов (ст. 100 ЖК УССР), независимо от ведомственной принадлежности жилого дома.

При изменении договора найма практическое значение имеет применение содержащегося в ч. 2 ст. 50 ЖК УССР положения о недопустимости заселения одной комнаты лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов. Поскольку содержащееся в указанной статье запрещение заселения одной комнаты относится лишь к случаям предоставления жилых помещений гражданам, состоящим на квартирном учете или получающим жилое помещение по иным основаниям, а при изменении условий договора найма жилого помещения такого ограничения комментируемая статья не содержит, в пользование лиц разного пола старше девяти лет может быть выделена одна комната при соблюдении остальных требований.

Изменение договора найма жилого помещения не ставится в зависимость от наличия самостоятельного источника средств к существованию и способности члена семьи нанимателя нести расходы по оплате жилой площади и коммунальных услуг, содержанию жилого помещения в надлежащем состоянии, проведению в нем текущего ремонта и т. п. Договор найма жилого помещения является гражданско-правовым и в силу требований ст. 62 ЖК УССР носит возмездный характер. Однако возмездность при осуществлении права на изменение договора найма жилого помещения не свидетельствует о том, что это обстоятельство может препятствовать принятию такого решения. Основная часть расходов по содержанию жилищного фонда в стране производится за счет государства, а это гарантирует каждому гражданину, независимо от видов и размеров его доходов (заработной платы, пенсии, стипендии, трудовых сбережений) с учетом незначительности размера взымаемой с нанимателей квартирной платы возмож-

ность самостоятельного осуществления права пользования жилым помещением.

6. Отказ нанимателя, одного или всех проживающих совместно с ним в жилом помещении членов семьи, имеющих самостоятельное право на жилую площадь в нем, дать согласие на заключение отдельного договора найма может быть оспорен в судебном порядке. Интересы несовершеннолетнего и в этих случаях представляет его законный представитель или орган опеки и попечительства.

В таком же порядке может быть оспорен отказ наймодателя в оформлении изменения договора найма, если между нанимателем и членами его семьи достигнуто соглашение об этом.

Надлежащей стороной в таком споре согласно п. 4 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2 является не жилищно-эксплуатационный орган, а орган управления жилищным фондом (ст.ст. 18, 19 ЖК УССР).

7. Не допускается изменение договора найма по требованию члена семьи нанимателя, если жилые помещения находятся в домах предприятий, учреждений и организаций важнейших отраслей народного хозяйства, включенных в установленном порядке в особые списки и пользующихся правом выселения в предусмотренном ст. 114 ЖК УССР порядке. Однако это ограничение не распространяется на случаи, когда жилые помещения в таких домах наниматели получили не в связи с трудовыми отношениями или когда наймодатели утратили право на их выселение (за пропуском срока исковой давности, в связи с исключением из списка и т. п.). Согласие владельцев жилых домов, не утративших права на выселение, на изменение договора найма жилого помещения правового значения не имеет, поскольку такие действия не допускаются в соответствии с законом (см. п. 16 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2).

Не распространяются правила об изменении договора найма по требованию члена семьи нанимателя также на жилые помещения в домах колхозов и на служебные помещения (ч. 2 ст. 123 ЖК УССР). В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437 «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения» (СП СССР. 1982. № 17. Ст. 93) все жилые помещения в домах совхозов отнесены к числу служебных независимо от времени их заселения. Однако это не означает невозможности изменения договора найма жилого помещения в таких домах, если оно было получено не в связи с трудовыми отношениями, или трудовые от-

ношения нанимателем прекращены до издания указанного постановления или совхоз утратил право на выселение нанимателя.

В соответствии со ст. 96 ЖК УССР не допускается изменение договора найма, если в суде возбужден вопрос об изъятии жилого помещения, используемого нанимателем для извлечения нетрудовых доходов.

Статья 105. Изменение договора найма жилого помещения по требованию нанимателей, объединившихся в одну семью

Граждане, проживающие в одной квартире и пользующиеся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, в случае объединения в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемое помещение.

При отказе наймодателя в заключении одного договора найма спор может быть разрешен в судебном порядке.

1. Правила настоящей статьи устанавливают право нанимателей, проживающих в коммунальной квартире и пользующихся в ней жилыми помещениями по отдельным договорам найма, требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемое жилое помещение.

Реализация такого права обусловлена объединением нанимателей отдельных жилых помещений в коммунальной квартире в одну семью. Данное в ст. 64 ЖК УССР понятие члена семьи является исходным для определения, кто из заинтересованных в изменении условий договора найма жилого помещения лиц, решивших объединиться или уже объединившихся в одну семью, имеет на это право.

Наиболее часто изменение договора найма жилого помещения по этим основаниям происходит вследствие вступления в брак лиц, проживающих в коммунальной квартире, решения родственников (братьев, сестер, бабушек, дедушек и внуков), опекунов и подопечных, просто близких друг другу людей объединиться в одну семью в целях совместного проживания и ведения общего хозяйства. Если вступление в брак само по себе влечет создание семьи, то в других случаях такое решение обусловлено, как правило, состоянием здоровья, необходимостью проявления заботы и оказания помощи близкому человеку.

Нередко изменение условий договора найма жилого помещения по предусмотренным ст. 105 основаниям является завершающим этапом ряда других действий. К примеру, наниматели отдельных жилых помещений (бабушка и семья внучки) прожи-

вают в разных жилых домах и приняли решение объединиться для совместного проживания и ведения общего хозяйства. Они производят обмен занимаемых каждым из них жилых помещений на жилые помещения в одной коммунальной квартире и впоследствии ставят вопрос об объединении заключенных каждым из них при обмене договоров найма на отдельные жилые помещения в этой квартире и заключении с кем-либо из них одного договора найма на всю занимаемую квартиру.

Изменение договора найма жилого помещения по требованию нанимателей, объединившихся в одну семью, является гражданско-правовой сделкой, предполагающей личное участие сторон в ее совершении. Поэтому после смерти одного из нанимателей жилого помещения либо его выбытия на другое место проживания наниматель другого жилого помещения не вправе требовать изменения договора найма и заключения с ним одного договора найма на все жилое помещение со ссылкой на фактическое совместное проживание, ведение общего хозяйства, наличие единого бюджета и т. п., если при жизни нанимателя или до его выбытия из жилого помещения он не высказывал желания объединить отдельные договоры найма в один и с заявлением об этом в жилищные органы не обращался.

Изменение договора найма по рассматриваемым в настоящей статье основаниям может иметь место и в случаях, если занимаемое сторонами жилое помещение ранее являлось предметом единого договора найма, который был изменен по требованию члена семьи нанимателя по основаниям ст. 104 ЖК УССР, а впоследствии совместное проживание и ведение общего хозяйства возобновились. Не исключена также возможность изменения заключенного по требованию нанимателей отдельных жилых помещений единого договора найма, если впоследствии эти же наниматели или другие члены их семьи поставили вопрос об изменении договора найма по предусмотренным ст. 104 ЖК УССР основаниям.

2. В отличие от установленного порядка рассмотрения споров при разрешении вопросов изменения договора найма жилого помещения по требованию членов семьи нанимателя (ст. 104 ЖК УССР), где оспариванию в судебном порядке подлежат не только отказ наймодателя в заключении такого договора, но и отказ нанимателя либо других членов семьи дать согласие на изменение договора, при разрешении вопросов изменения договора по требованию нанимателей, объединившихся в одну семью, судебному рассмотрению подлежат только споры, связанные с отказом наймодателя в заключении одного договора найма. Отказ одного из нанимателей дать согласие на заключение одного договора оспариванию в судебном порядке не подлежит. Не меняет поло-

жения и наличие предварительной договоренности об этом и совершенный в этих целях обмен жилых помещений. Установив, что отказ наймодателя от изменения договора не основан на законе, суд постановляет решение: обязать наймодателя заключить один договор найма.

3. Изложенные в ст. 105 данного Кодекса правила изменения договора найма не содержат каких-либо исключений, но это не означает, что они распространяются на все жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда. Не могут удовлетворяться такие требования, если наниматели жилых помещений в домах предприятий, организаций и учреждений важнейших отраслей народного хозяйства получили эти жилые помещения в связи с трудовыми отношениями и наймодатель не утратил права на их выселение. Не пользуются указанным правом наниматели служебных жилых помещений и в домах колхозов, поскольку изменение договора найма в этих случаях влечет изменение правового положения жилых помещений, а это противоречит общим принципам целевого характера указанного жилищного фонда.

4. Рассматривая споры, связанные с отказом наймодателя в заключении одного договора найма, суды обязаны тщательно исследовать действительные обстоятельства и фактические намерения сторон, не допуская отказов в иске по основаниям, не вытекающим из требований закона (Рад. право. 1977. № 10. С. 102).

Статья 106. **Изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи**

Совершеннолетний член семьи нанимателя вправе с согласия нанимателя и остальных проживающих совместно с ним членов семьи потребовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо прежнего нанимателя. Такое же право в случае смерти нанимателя или утраты им права на жилое помещение принадлежит любому члену семьи нанимателя.

При отказе наймодателя в признании члена семьи нанимателем по договору найма спор может быть разрешен в судебном порядке.

Правила, установленные частью первой настоящей статьи, не распространяются на жилые помещения в домах предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства (часть первая статьи 114), кроме случаев, когда наниматель получил жилое помещение не в связи с трудовыми отноше-

ниями или когда наймодатель утратил право на его выселение, а также на помещения в домах колхозов.

1. Закрепленное в ст. 106 ЖК УССР право совершеннолетнего члена семьи нанимателя требовать признания его нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения вместо прежнего нанимателя обусловлено предусмотренной ст. 64 ЖК УССР обязанностью совершеннолетних членов семьи нести солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из договора найма жилого помещения. Изменение договора найма в этих случаях допускается при достижении соглашения между нанимателем и остальными проживающими совместно с ним членами семьи, в том числе и несовершеннолетними в лице их законных представителей. Причины, в силу которых может приниматься решение об изменении договора найма, могут быть различными, но наиболее часто они обусловлены преклонным возрастом или состоянием здоровья нанимателя и его желанием передать обязанности по содержанию и оплате жилого помещения проживающему вместе с ним члену семьи. Такой же причиной для изменения договора является смерть нанимателя или утрата им права на жилое помещение вследствие выбытия в добровольном порядке или выселения его по предусмотренным законом основаниям. Право требовать изменения договора найма в этих случаях имеет любой из членов семьи нанимателя, оставшийся проживать в жилом помещении, в том числе и несовершеннолетний в лице его законного представителя. Если таких лиц несколько, вопрос о том, с кем из них может быть заключен договор найма, решается по их взаимному согласию. При отказе всех оставшихся в жилом помещении членов семьи нанимателя от заключения договора найма, наймодатель вправе предъявить требования об обязании заключить договор найма к любому из совершеннолетних членов семьи нанимателя.

2. Отказ наймодателя в изменении договора найма жилого помещения по требованию совершеннолетнего члена семьи о признании его нанимателем может быть оспорен в судебном порядке. Установив незаконность такого отказа, суд обязывает наймодателя заключить договор найма с тем из членов семьи нанимателя, который по согласию всех проживающих в квартире лиц поставил вопрос об этом. Судебному рассмотрению подлежат споры и в случае, если наймодателем не признается в качестве члена семьи нанимателя лицо, поставившее вопрос о признании его нанимателем по договору найма, а также отказ кого-либо из проживающих в жилом помещении членов семьи в согласии на изменение договора найма.

3. Изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи не допускается в случаях, если жилое помещение находится в доме предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства и получено нанимателем в связи с трудовыми отношениями, за исключением получения нанимателем жилого помещения не в связи с трудовыми отношениями или когда наймодатель утратил право на его выселение. Не применяются эти правила в отношении жилых помещений в домах колхозов, а также служебных жилых помещений, если наймодателем не утрачена возможность выселения из них по предусмотренным законом основаниям.

Статья 107. Расторжение договора найма жилого помещения нанимателем

Наниматель жилого помещения вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма.

В случае выбытия нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другой населенный пункт или в другое жилое помещение в том же населенном пункте договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выбытия. Если из жилого помещения выбывает не вся семья, то договор найма жилого помещения не расторгается, а выбывший член семьи утрачивает право пользования этим жилым помещением со дня выбытия.

1. По общему правилу односторонний отказ от исполнения договора не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст. 162 ГК УССР).

В соответствии со ст. 107 ЖК УССР (ч. 1) договор найма жилого помещения заключается исключительно в интересах нанимателя, поэтому он вправе в любое время расторгнуть этот договор, отказаться от него. Единственное, что требуется в этих случаях от нанимателя — поставить об этом в известность наймодателя, рассчитаться по оплате за жилое помещение и сдать его в надлежащем состоянии (см. комментарии к ст. 177 ЖК УССР). Наниматель вправе демонтировать произведенные в квартире улучшения, если это не скажется на техническом состоянии жилого помещения.

Вместе с тем, принимая во внимание, что жилое помещение предоставляется для проживания не только нанимателю, но и членам его семьи, наниматель вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор найма лишь с согласия всех членов своей семьи, совместно с ним проживающих. Интересы несовершенно-

летних детей защищают в этих случаях назначенные над ними опекуны и попечители.

Правило ч. 1 ст. 107 ЖК УССР распространяется на все виды жилых помещений, в том числе и на служебные, государственного и общественного жилищного фонда.

2. Если из жилого помещения выбывает не вся семья — договор найма не расторгается, ибо он сохраняет силу в отношении членов семьи, оставшихся проживать на этой жилой площади. Выбывший член семьи (им может быть и наниматель) просто утрачивает право пользования этим жилым помещением. Договор, в соответствии со ст. 106 ЖК УССР, при необходимости переоформляется на любого из оставшихся членов семьи.

3. Причины выезда из жилого помещения нанимателя и его членов семьи или одного из них могут быть самые различные (перемена постоянного места жительства в связи с состоянием здоровья, перевод на другую работу в иную местность, переезд в другое жилое помещение в данном населенном пункте в связи с улучшением жилищных условий или образованием кем-либо из совершеннолетних детей своей семьи и т. д.). Однако при всех обстоятельствах договор найма жилого помещения считается семьей расторгнутым, а право одного из членов семьи на эту жилую площадь — утраченным со дня их фактического выезда с жилой площади.

В постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 сказано, что при разрешении споров о расторжении договора найма ввиду выезда нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другое место суд обязан истребовать доказательства, свидетельствующие о том, что наниматель действительно поселился в другом населенном пункте или в другом жилом помещении данного населенного пункта. Такими доказательствами могут быть документы о выписке из жилого помещения, об увольнении с работы и устройстве на работу по месту нового жительства, обеспечении жильем по новому месту работы и др. (п. 9 названного постановления).

Этими правилами следует руководствоваться и в случаях выезда из жилого помещения нанимателя одного из членов его семьи.

Статья 108. Расторжение договора найма жилого помещения по требованию наймодателя

Договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда может быть расторгнут по требованию наймодателя лишь по основаниям, установленным

законом, и только в судебном порядке, кроме случаев выселения из домов, грозящих обвалом.

1. В отличие от нанимателя наймодатель в одностороннем порядке может требовать расторжения договора найма в домах государственного и общественного жилищного фонда лишь в случаях, предусмотренных законом, и только в судебном порядке, что является существенной гарантией права на жилую площадь нанимателя и членов его семьи. Расторжение договора найма на жилое помещение в доме, грозящем обвалом, производится в административном порядке с санкции прокурора, что продиктовано соображениями принятия незамедлительных мер с целью предотвращения опасности для жизни самих нанимателей этих помещений и членов их семей. Таким образом, ст. 108 ЖК УССР имеет большое правоохранительное значение.

2. Для обеспечения повышенной охраны жилищных прав нанимателей и членов их семей, в соответствии со ст. 108 ЖК УССР законом четко определены основания для возможного расторжения договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя, в силу которых только и допускается выселение из жилых помещений (см. комментарии к последующим статьям ЖК УССР). Вместе с тем следует подчеркнуть, что и перечень оснований, в силу которых по требованию наймодателя допускается расторжение договора найма жилого помещения в судебном порядке, носит ограниченный характер и обусловлен либо вескими общественными интересами, либо грубым нарушением нанимателем и членами его семьи своих обязанностей по поддержанию сохранности общественного жилищного фонда.

Статья 109. **Выселение из жилых помещений**

Выселение из занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда допускается лишь по основаниям, установленным законом.

Выселение производится в судебном порядке. Допускается выселение в административном порядке с санкции прокурора лишь лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом.

Гражданам, выселяемым из жилых помещений, одновременно предоставляется другое жилое помещение, за исключением случаев, указанных в Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик.

Жилое помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда или постановлении прокурора.

1. Выселение из жилых помещений чаще всего бывает связано, как было указано в комментарии к ст. 108, с расторжением договора найма этих помещений и, следовательно, является его следствием. Но ст. 109 ЖК УССР, особо указывая на допустимость выселения из жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда лишь по основаниям, установленным законом, исходит из того, что оно возможно и не только в связи с расторжением договора найма жилого помещения. Так, выселение указанных в ч. 2 ст. 109 ЖК УССР лиц, самоуправно занявших жилое помещение, связано с отсутствием у этих лиц каких-либо оснований для занятия жилой площади. Закон допускает также выселение из жилых помещений и в случае признания ордера на вселение в жилое помещение недействительным (см. комментарии к ст. 117 ЖК УССР). Кроме того, лицо может быть выселено из жилого помещения и в случае признания договора найма недействительным, если вселение в жилое помещение вопреки закону было произведено без выдачи ордера (см. п. 3 постановления Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

В качестве общего правила для выселения установлен судебный порядок, что является еще одной существенной гарантией жилищных прав граждан.

2. Как исключение из общего правила, ч. 2 ст. 109 ЖК УССР допускает выселение в административном порядке с санкции прокурора лишь лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом. Первые должны быть незамедлительно выселены, так как они самовольно заняли жилое помещение, вторые — из-за грозящей их жизни опасности.

Административный порядок выселения определен постановлением Президиума Верховного Совета СССР от 20 мая 1985 г. «О порядке применения части 2 статьи 36 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1985. № 21. Ст. 370), а также рядом статей ГПК УССР в редакции Указа Президиума Верховного Совета УССР от 11 марта 1986 г. (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1986. № 12. Ст. 255).

Постановлением Президиума Верховного Совета СССР предусмотрено, что при отказе указанных выше лиц добровольно освободить жилое помещение дела о выселении их в административном порядке с санкции прокурора возбуждаются по заявлениям исполкомов местных Советов или их жилищно-коммунальных управлений (отделов), предприятий, учреждений и организаций, в ведении которых находится жилое помещение, жилой дом.

Подать заявление может и гражданин в случаях самоуправного занятия его жилого помещения. По любому из оснований прокурор вправе по собственной инициативе возбудить дело.

Заявление о выселении подается районному или городскому прокурору, который обязан рассмотреть возбуждаемое дело в течение 15 дней со дня принятия заявления. По окончании тщательного изучения всех обстоятельств дела и документов, которые должны быть истребованы (письменные объяснения подлежащих выселению лиц, представляющих интересы несовершеннолетних детей и недееспособных лиц, опекунов и попечителей, акты обследования и акт об отказе гражданина добровольно освободить помещение), прокурор выносит мотивированное постановление о даче санкции на выселение либо об отказе в ней. Приводится оно в исполнение по истечении 7 дней со дня его вручения гражданам, подлежащим выселению, а в случаях, не терпящих отлагательств,— немедленно судебным исполнителем районного (городского) народного суда при содействии, в необходимых случаях, органов милиции. Судебный исполнитель обязан при этом соблюдать правила, установленные гражданским процессуальным законодательством для исполнения судебных решений.

Предусмотрена возможность обжалования постановления прокурора о выселении гражданами и организациями, интересы которых затрагиваются этим постановлением, вышестоящему прокурору. Однако и прокурор, вынесший постановление, вправе рассматривать жалобы и принимать по ним соответствующие решения, вплоть до отмены данной ранее санкции. На время проверки жалобы действие санкции на административное выселение может быть приостановлено. По заявлению заинтересованных лиц или судебного исполнителя, при наличии уважительных причин, действие санкции может быть отсрочено.

Расходы, связанные с выселением лиц, самоуправно занявших жилое помещение, возмещаются этими лицами (ст. 372 ГПК УССР), а при выселении граждан из домов, угрожающих обвалом,— исполкомами местных Советов, предприятиями, учреждениями, организациями.

Согласно ст. 422 ГПК УССР в случае отмены постановления прокурора после его исполнения нарушенные права выселенных граждан подлежат восстановлению. Возникающие при этом споры рассматриваются судом. Нет запрета для лиц, требующих выселения, обратиться в суд и при отказе прокурора в санкции, но по другим основаниям.

3. Самоуправно занявшими жилое помещение считаются лица (граждане), которые вселились в это помещение, как было сказано, самовольно, без каких-либо оснований или даже вопре-

ки запрещению о вселении. Поскольку единственным основанием для вселения на жилую площадь является ордер, то заселение жилого помещения без ордера, хотя и было решение о его предоставлении, также должно считаться самоуправным. Вместе с тем следует учитывать, что вселение на жилую площадь без ордера, но с ведома органов, вынесших решение о предоставлении жилого помещения, или с разрешения соответствующих должностных лиц (директора предприятия, председателя исполкома местного Совета и т. д.), не должно считаться самоуправным. Но и в этом случае, поскольку все же было нарушение установленного порядка вселения на жилую площадь, заключенный договор найма жилого помещения может быть признан судом недействительным (см. п. 3 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). Соответственно и выселение производится по правилам не ч. 2 ст. 109, а ст. 117 ЖК УССР.

Длительность пользования самоуправно занятым помещением не порождает каких-либо прав на него. Однако и здесь необходимо учитывать, что иногда жилищные органы фактически вступают в договорные отношения с лицом, самоуправно поселившимся на жилую площадь (открывают ему лицевой счет, принимают квартирную плату и т. п.). Поэтому и в таких случаях следует руководствоваться указанными выше правилами.

Административному выселению подлежат все лица, самоуправно занявшие жилое помещение, независимо от льгот, которыми они пользуются при предоставлении им жилых помещений. Только в судебном порядке выселяются лица, самовольно занявшие под жилье нежилые помещения (п. 5 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2).

4. Обвал может угрожать всему дому или части помещений этого дома. Соответственно и административное выселение, являющееся в этом случае следствием расторжения договора найма, может касаться всех жильцов дома или только их части. Прокурор вправе дать санкцию на административное выселение из таких домов (помещений), если есть заключение комиссии специалистов, специально созданной исполкомом местного Совета об угрозе обвала и необходимости отселения жильцов, утвержденное исполкомом местного Совета народных депутатов (см. разъяснение Прокуратуры СССР.— Соц. законность. 1967. № 9. С. 86).

От угрозы обвала дома, которая обычно вызывается непредвиденными обстоятельствами (оползнями, проседаниями грунта, землетрясением и т. д.), следует отличать случай, когда жилой дом является просто ветхим, подлежащим капитальному ремонту или сносу по другим основаниям. Во всех таких случаях, ког-

да возникает необходимость выселения из жилых помещений, оно производится в судебном порядке.

5. Согласно ст. 109 ЖК УССР (ч. 3) и во всех тех случаях, когда законом допускается выселение граждан из жилых помещений, им предоставляется, как правило, другое жилое помещение. При этом, как сказано в ч. 4 ст. 109, жилое помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть прямо указано в решении суда или постановлении прокурора с обозначением конкретного дома, места его нахождения и т. д. Отступление от этого правила возможно лишь в случае, когда допускается предоставление жилого помещения под гарантийные обязательства организаций по согласию выселяемых (см. комментарии к ст. 58 ЖК УССР). Надлежащей стороной по делам о выселении с предоставлением другого жилого помещения, как и по делам о признании ордера недействительным, является организация, выполняющая функции соответствующего органа управления жилищным фондом (см. п. 4 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2).

Статья 110. Выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения

Граждане выселяются из жилых домов государственного и общественного жилищного фонда с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, если:

дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

дом (жилое помещение) грозит обвалом;

дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой.

Офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы Вооруженных Сил СССР и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, а также проживающие совместно с ними лица могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. В таком же порядке подлежат выселению из военных городков другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами СССР.

1. В ч. 1 ст. 110 ЖК УССР перечисляются основания для выселения из жилых помещений государственного и общественного жилищного фонда в связи с расторжением договора найма, когда выселяемым гражданам предоставляется благоустроенное жилое помещение. Оно должно отвечать предусмотренным в законе требованиям (см. комментарии к ст. 113 ЖК УССР). Ука-

занное ч. 2 ст. 110 ЖК УССР основание для выселения касается военнослужащих и других связанных с Вооруженными Силами СССР лиц, о которых государство также проявляет повышенную заботу. Выселяемым предоставляются другие благоустроенные жилые помещения даже тогда, когда ранее занимаемые ими помещения и не являлись таковыми.

2. Первым из оснований для выселения является снос дома, в котором находится жилое помещение. Снос дома может иметь место в связи с изъятием для государственных или общественных нужд земельного участка, на котором он расположен. Дом может быть также снесен в связи с его непригодностью для проживания (см. комментарии к ст. 7 ЖК УССР).

Необходимость изъятия для государственных или общественных нужд земельного участка и сноса расположенного на нем жилого дома возникает, например, в связи с расширением или возведением новых предприятий, других сооружений, обусловленных научно-техническим прогрессом, с реконструкцией улиц или площадей, со строительством школ, больниц и других объектов культурно-бытового назначения. Решение в этих случаях о сносе жилого дома, независимо от его ведомственной принадлежности, выносит исполком районного или городского Совета народных депутатов. Оно должно быть обоснованным и аргументированным.

Второе основание — угроза обвалом дома или находящегося в нем жилого помещения (см. комментарии к ст. 109 ЖК УССР).

Третье основание — переоборудование дома (жилого помещения) в нежилой (см. комментарии к ст.ст. 7 и 14 ЖК УССР).

Специфическое основание, как было сказано, предусмотрено в ч. 2 ст. 110 ЖК УССР. В ней подчеркивается, что с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения выселяются офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы и совместно с ними проживающие члены семьи, находящиеся в военных городках, в связи с увольнением в запас, уходом в отставку, а также другие лица, в связи с утратой ими связи с Вооруженными Силами СССР.

Действие ч. 2 ст. 110 ЖК УССР распространяется и на указанных в ней лиц, проходивших службу в воинских частях МВД СССР и КГБ СССР или имевших связь с ними по другим основаниям.

Утратившими связь с Вооруженными Силами СССР иными лицами, кроме бывших военнослужащих, являются, например, граждане, работавшие в соответствующих воинских частях (учреждениях) по трудовому договору и уволившиеся (уволенные) с работы.

Обязанность предоставить выселяемым из жилых помещений военных городков другое благоустроенное помещение не зависит от причины увольнения их с действительной военной службы в отставку или запас либо утраты ими иной связи с Вооруженными Силами СССР. Предоставляют жилые помещения этим лицам квартирно-эксплуатационные организации Министерства обороны СССР, Министерства внутренних дел СССР, руководство и командование воинских частей Комитета государственной безопасности СССР в принадлежащих им домах вне военных городков. При отсутствии у них такой жилой площади или невозможности ее предоставить жилые помещения для этих целей указанным органам выделяются исполкомами районных, городских, районных в городах, поселковых и сельских Советов народных депутатов.

Статья 111. **Предоставление жилого помещения в связи со сносом дома или переоборудованием дома (жилого помещения) в нежилой**

Если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, гражданам, выселяемым из этого дома, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов, а в случаях, когда земельный участок отводится государственной, кооперативной или иной общественной организации,— этой организацией.

Если дом, в котором находится жилое помещение, в связи с непригодностью для проживания подлежит сносу или дом (жилое помещение) подлежит переоборудованию в нежилой, другое благоустроенное жилое помещение предоставляется выселяемым государственной, кооперативной или иной общественной организацией, которой принадлежит подлежащий сносу или которой предназначается подлежащий переоборудованию дом (жилое помещение), а при отсутствии этой организации или невозможности предоставления ею жилого помещения — исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов.

1. В комментируемой статье рассматривается порядок предоставления жилого помещения выселяемым гражданам в связи со сносом дома или переоборудованием его в нежилой.

Так, если изымается земельный участок, на котором расположен подлежащий сносу жилой дом, для нужд города (района) и он при этом никакой другой организации не передается (например, в случаях реконструкции улицы или площади), то

обязанность предоставить жилое помещение выселяемым из сносимого дома, независимо от его ведомственной принадлежности, возлагается непосредственно на исполком городского (районного) Совета народных депутатов, вынесшего решение об изъятии земельного участка. Обязанность предоставить другое благоустроенное жилое помещение в связи с изъятием земельного участка и сносом дома возлагается на конкретную государственную, кооперативную или общественную организацию, если изъятый исполкомом городского (районного) Совета народных депутатов земельный участок отведен этой организации, например, для расширения производства, возведения иных сооружений, строительства за счет собственных средств новых жилых домов и т. д. При этом не имеет значения ведомственная принадлежность сносимого дома. Если дом сносится в связи с отводом земельного участка для удовлетворения нужд жилищно-строительного кооператива, обязанность предоставлять выселяемым из сносимого дома другое благоустроенное жилое помещение возлагается на исполком городского (районного) Совета народных депутатов.

2. В ч. 2. ст. 111 установлено правило, согласно которому, если непригодный для проживания жилой дом, подлежащий сносу или переоборудованию в нежилой, принадлежит соответствующей организации, то на эту организацию и возлагается обязанность предоставить выселяемым другое благоустроенное жилое помещение.

При этом не имеет значения, находятся выселяемые в трудовых и иных отношениях с этой организацией или они поселились ранее в этом доме на других основаниях (например, в результате обмена).

В случае невозможности для этой организации предоставить выселяемым другое благоустроенное помещение (например, из-за отсутствия таких помещений) или тогда, когда дом находится в ведении местного Совета, обязанность по его предоставлению возлагается соответственно на исполком районного, городского, поселкового, сельского Совета народных депутатов, хотя решение о сносе дома или его переоборудовании в нежилой и выносится исполкомом областного, городского (в городах республиканского подчинения) Совета народных депутатов.

Статья 112. Предоставление жилого помещения в связи с выселением из домов (жилых помещений), грозящих обвалом

Если дом (жилое помещение) грозит обвалом, гражданам, выселяемым из этого дома (жилого помещения), другое благоустроенное жилое помещение в зависимости от принадлежности

дома предоставляется исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов либо государственной, кооперативной или иной общественной организацией, а при невозможности предоставления жилого помещения этой организацией — исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов.

1. В данной статье четко определено, кто должен предоставлять другое благоустроенное жилое помещение гражданам, выселяемым из домов (жилых помещений), грозящих обвалом. Если заявление прокурору о возбуждении дела об административном выселении подано исполкомом местного Совета как органом, осуществляющим государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, а угрожающий обвалом дом (жилое помещение) принадлежит соответствующей организации, то обязанность предоставить выселяемым другое благоустроенное жилое помещение возлагается на эту организацию, если она такими помещениями располагает.

2. Если существует угроза обвалом дома (жилого помещения), учитывая, что это самостоятельное, притом чрезвычайное, основание для расторжения договора найма жилого помещения и выселения проживающих в нем жильцов, отличающееся от такого основания, как снос дома (ст. 111 ЖК УССР), то этот факт должен быть своевременно и надлежащим образом удостоверен. Заключение о таком состоянии дома дает специально создаваемая исполкомом городского (районного) Совета межведомственная комиссия, возглавляемая депутатом этого Совета. Акт комиссии по результатам обследования дома (жилого помещения) также должен быть утвержден исполкомом. Без представления данного акта прокурор не может санкционировать административное выселение.

3. Давая санкцию на административное выселение, прокурор обязан проверить, отвечает ли предоставляемое выселяемым помещение предусмотренным законом требованиям по благоустроенности. Другим благоустроенным жилым помещением обеспечиваются все граждане, имеющие самостоятельное право на жилую площадь в угрожаемых обвалом домах (жилых помещениях).

Статья 113. Требования, предъявляемые к благоустроенному жилому помещению, предоставляемому в связи с выселением

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно находиться в черте данного населенного пункта и соответствовать требованиям статьи 50

настоящего Кодекса. Гражданам, занимавшим отдельную квартиру, должна быть предоставлена отдельная квартира. Если наниматель занимал более одной комнаты, ему предоставляется жилое помещение, состоящее из того же числа комнат. По размеру жилое помещение должно быть не меньше того, которое занимал наниматель, однако в пределах нормы жилой площади. Если наниматель или проживающий совместно с ним член семьи имеет право на дополнительную жилую площадь и фактически пользуется ею, жилое помещение предоставляется с учетом нормы дополнительной жилой площади. При выселении из жилого помещения меньшего по размеру, чем это предусмотрено для предоставления жилого помещения в данном населенном пункте, выселяемому предоставляется жилое помещение в соответствии с установленным размером.

1. Согласно ст. 113 ЖК УССР предоставляемое гражданам в связи с расторжением договора найма жилого помещения и выселением из него по основаниям, предусмотренным ст. 110 ЖК УССР, другое благоустроенное помещение прежде всего должно находиться в черте данного населенного пункта. Под населенным пунктом понимается город, поселок городского типа, село, иной сельский населенный пункт. Черта каждого из названных населенных пунктов определяется в соответствии с существующим административно-территориальным делением.

Крупный город с районным делением — это единый населенный пункт. Поэтому жилое помещение может предоставляться в любом районе такого города. Вместе с тем следует при возможности учитывать и район данного города, если есть к тому уважительные причины (например, гражданину по состоянию здоровья и в связи с отсутствием транспорта в нужном направлении трудно добираться на работу от нового места жительства и др.).

При выселении из военных городков лиц, указанных в ч. 2 ст. 110 ЖК УССР, жилое помещение предоставляется за пределами городка, в том числе в соответствующих случаях в другом населенном пункте.

2. Благоустроенным считается жилое помещение, которое расположено в доме капитального типа (не во временных сооружениях), отвечает необходимым санитарным и техническим требованиям, имеет соответствующие применительно к условиям данного населенного пункта коммунальные удобства (газ, водопровод, центральное отопление, туалет, ванную и др.). Иначе говоря, оно должно отвечать всем требованиям, предъявляемым к жилым помещениям при их предоставлении в порядке улучшения жилищных условий (см. комментарий к ч. 1 ст. 50 ЖК УССР). В связи с этим следует иметь в виду, что предоставляе-

мое жилое помещение, согласно ст. 113 ЖК УССР, по степени своей благоустроенности должно отвечать условиям проживания в домах государственного и общественного жилищных фондов (см. п. 15 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). Благоустроенность домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, может учитываться, если она соответствует уровню благоустроенности большинства жилых домов в государственном и общественном жилищном фонде. С другой стороны, отсутствие в предоставленном помещении некоторых подсобных помещений (антресолей, балконов и др.) не свидетельствует о нарушении ст. 113 ЖК УССР, если такая степень благоустроенности характерна для большинства жилых домов государственного и общественного жилищных фондов в данном населенном пункте. Однако предоставление жилого помещения с душем и поддоном вместо ванны, если она имелась в прежнем помещении, уже не может во всех случаях считаться правомерным.

Согласно п. 15 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 суд, определяя степень благоустроенности предоставляемого жилого помещения, обязан при всех обстоятельствах проверить, отвечает ли это помещение предусмотренным законом требованиям по благоустроенности.

При необходимости он может поручить соответствующим органам провести обследование жилого помещения и дать по данному вопросу заключение. Так, например, в свое время по одному из конкретных дел, рассмотренных Пленумом Верховного Суда СССР, было признано, что предоставленное помещение не может считаться отвечающим необходимым требованиям, так как оно расположено под котельной, шум от которой создает невозможные условия для проживания в нем (см. Бюл. Верхов. Суда СССР. 1963. № 1. С. 14—16).

Порядок обследования жилых домов в целях установления их соответствия санитарным и техническим нормам установлен Положением, утвержденным Советом Министров УССР 26 апреля 1984 г. № 189.

3. Предоставляемое в соответствии со ст. 113 ЖК УССР жилое помещение должно отвечать и другим требованиям ст. 50 ЖК УССР (см. комментарии к этой статье). Должен соблюдаться и п. 52 Правил квартирного учета, согласно которому не допускается заселение одной комнаты также и лицами, страдающими тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в одной комнате с членами своей семьи.

4. Согласно ст. 113 ЖК УССР гражданам, выселенным по основаниям, предусмотренным ст. 110 ЖК УССР, не обязательно

должна быть предоставлена отдельная (изолированная) квартира, хотя это желательно, учитывая, что к 2000 году каждая семья должна быть обеспечена отдельной квартирой или домом. Однако гражданам, занимавшим отдельную квартиру, должна быть предоставлена отдельная квартира. Если же правомерно предоставляется жилое помещение в коммунальной квартире, это не означает, что оно может быть в меньшей степени благоустроенным в сравнении с большинством жилых домов государственного и общественного жилищных фондов данного населенного пункта. При предоставлении коммунальной квартиры должны учитываться и иные обстоятельства, которые могут препятствовать пользованию коммунальными удобствами, размещенными в местах общего пользования.

На практике, обычно при сносе домов, возникает вопрос о том, должны ли гражданам, проживающим на одной жилой площади, в случаях разделения семьи и образования новых семей, предоставляться раздельные жилые помещения или им на всех также должно предоставляться одно жилое помещение? Бесспорно, бывшие члены семьи нанимателя, являющиеся таковыми и на момент принятия решения о сносе дома, имеют право на получение для своей семьи отдельного жилого помещения, притом независимо от того, был ли заключен с ними самостоятельный договор жилищного найма или нет. В иных случаях вопрос должен решаться с учетом конкретных обстоятельств. Если, например, взрослые сын или дочь нанимателя образовали свои семьи, имеют свой раздельный бюджет, ведут самостоятельное хозяйство и даже состоят на учете для улучшения жилищных условий или, например, если супруги разошлись и брак между ними расторгнут, совместное проживание их невозможно, то этим лицам могут быть предоставлены отдельные жилые помещения. Однако эти помещения не обязательно должны быть изолированными, так как прежняя их квартира фактически была коммунальной.

5. По размеру предоставляемое помещение должно быть не меньше того, которое занимал наниматель. Предельный размер его — 13,65 кв. м на каждого члена семьи (ст. 47 ЖК УССР). Излишки в сравнении с этой нормой, имевшиеся в прежнем помещении, не учитываются. Однако жилое помещение может быть предоставлено с некоторым превышением указанной нормы, если оно составляет одну комнату или однокомнатную квартиру (см. комментарии к ч. 2 ст. 48 ЖК УССР). Если наниматель или кто-либо из членов его семьи имеет право на дополнительную жилую площадь, то есть сверх нормы 13,65 кв. м и фактически пользовался ею в прежнем помещении, жилое помещение предоставляется с учетом этой дополнительной жилой площади, но также по норме, установленной для нее законом (см. п. 15 по-

становления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

Поскольку при предоставлении жилых помещений гражданам, состоящим на учете для улучшения жилищных условий, жилое помещение предоставляется в пределах нормы (13,65 кв. м) на одного человека, но не ниже уровня средней обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте (см. комментарии к ч. 1 ст. 48 ЖК УССР), то это обстоятельство учитывается и ст. 113 ЖК УССР. Поэтому при выселении из жилого помещения, в котором на каждого члена семьи приходился размер жилой площади меньше уровня средней обеспеченности в данном населенном пункте, жилое помещение предоставляется в соответствии с этим размером. Состав членов семьи нанимателя определяется по правилам ст.ст. 64 и 65 ЖК УССР, учитываются все члены семьи, в том числе и временно отсутствующие (ст.ст. 71, 73 ЖК УССР).

При определении размера предоставляемого жилого помещения во внимание принимается только жилая площадь, без учета размера другой полезной площади (подсобных помещений, кухни, ванны и т. д.).

6. Согласно ст. 113 ЖК УССР решается и вопрос о количестве комнат в предоставляемом жилом помещении, притом вне зависимости от того, предоставляется ли жилое помещение в виде изолированной квартиры или в коммунальной квартире. Если наниматель занимал более одной комнаты, то ему предоставляется жилое помещение, состоящее из того же числа комнат, но при этом необходимо, чтобы соблюдались указанные выше размеры жилого помещения. Поэтому при определенных обстоятельствах предоставляемое жилое помещение может иметь и меньшее число комнат. В то же время несмотря на то, что прежнее помещение нанимателя состояло из одной комнаты, может возникнуть необходимость предоставить ему в пределах установленных норм жилой площади помещение, состоящее из большего числа комнат, если в составе его семьи имеются лица, которым по закону должна быть предоставлена отдельная комната (см. ч. 2 ст. 50 ЖК УССР; п. 52 Правил квартирного учета). Следует также учитывать по возможности состояние здоровья выселяемых граждан и другие заслуживающие внимания обстоятельства, затрудняющие пользование предоставленным жилым помещением (см. п. 15 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

Статья 114. Выселение с предоставлением гражданам другого жилого помещения

С предоставлением другого жилого помещения могут быть выселены:

рабочие и служащие (вместе с проживающими с ними лицами), прекратившие трудовые отношения с предприятиями, учреждениями, организациями важнейших отраслей народного хозяйства, предоставившими жилое помещение, в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления. В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик списки таких предприятий, учреждений, организаций утверждаются Советом Министров СССР и Советом Министров Украинской ССР;

граждане, получившие жилые помещения в домах колхозов, если они исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

1. В этой статье говорится о допустимости расторжения договора жилищного найма и выселения из жилых помещений в домах предприятий, учреждений или организаций, относящихся к важнейшим отраслям народного хозяйства и включенных в списки, утвержденные Советом Министров СССР или Советом Министров УССР. Выселение из домов, принадлежащих колхозам, в обусловленных законом случаях также производится в соответствии со ст. 114 ЖК УССР.

В Украинской ССР указанный список утвержден постановлением Совета Министров УССР от 3 апреля 1968 г. с последующими изменениями и дополнениями. Как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 3 апреля 1987 г. № 2 (п. 16), к жилым домам данных предприятий, учреждений и организаций относятся и арендуемые ими жилые дома, а также и дома, построенные при трудовом участии рабочих и служащих, поскольку способ возведения этих домов не меняет их правового положения.

Согласно ст. 114 ЖК УССР, выселение из жилых домов указанных предприятий, учреждений, организаций производится с предоставлением другого помещения (не обязательно благоустроенного) в случаях, если трудовые отношения рабочих и служащих, в связи с которыми первоначально им было предоставле-

но жилое помещение в домах этих предприятий, учреждений, организаций, прекращены по основаниям, предусмотренным в данной статье.

2. Выселение из жилых помещений, указанных в ст. 114 ЖК УССР, является исключительным. Положения данной статьи не подлежат распространительному толкованию.

Ст. 114 ЖК УССР не должна применяться, если граждане поселились в домах указанных предприятий, учреждений, организаций до передачи им этих домов, в результате обмена или в связи со сносом дома, в котором они ранее проживали, и в других подобных случаях; когда жилое помещение, хотя и предоставленное работнику в связи с трудовыми отношениями, находится в доме местного Совета или др. предприятий, учреждений, организаций, если даже они и относятся к важнейшим отраслям народного хозяйства; когда жилое помещение предоставлено работникам школ, медицинских, культурно-просветительных учреждений, предприятий торговли и т. п., хотя и непосредственно обслуживающих указанные в ст. 114 ЖК УССР предприятия, учреждения, организации, но получивших жилое помещение в порядке, предусмотренном п. 10 Правил квартирного учета. Не может быть поставлен вопрос о выселении и лиц, поступивших на работу в указанные ст. 114 ЖК УССР предприятия, учреждения, организации, но поселившихся ранее в принадлежащие им дома не в связи с трудовыми отношениями с ними. Не могут выселяться граждане, которые имели до получения жилой площади от названных в ст. 114 ЖК УССР предприятий, учреждений, организаций в связи с трудовыми отношениями другое жилое помещение в государственном и общественном жилищном фонде и сдали его соответствующему жилищному органу.

3. При применении ст. 114 ЖК УССР необходимо также, чтобы предприятия (учреждения, организации) были в списках не только на момент утраты работником трудовых связей с ними, но и на момент предъявления иска о выселении. Если же они были включены в список после утраты работником трудовых связей или исключены из списков к моменту предъявления иска, их требование о выселении удовлетворению не подлежит. Рабочие и служащие не могут быть выселены и тогда, когда предприятия, учреждения, организации ранее значились в списках, значатся и на момент предъявления иска, но на момент утраты рабочими и служащими трудовых отношений с ними были исключены из списков. Более того, если предприятия, учреждения, организации значились в списках и на момент увольнения работников, значатся в них и на момент предъявления к ним иска о выселении, но до или в момент приведения в исполнение вынесенного судом решения оказываются исключенными из списков, выселение при-

останавливается. Вступившее в законную силу решение суда в установленном порядке пересматривается по вновь открывшимся обстоятельствам.

В случае, когда предприятия, учреждения, организации значатся в списках, но принадлежащий им дом переходит в фонд местного Совета, они также утрачивают право выселения из этого дома на основании ст. 114 ЖК УССР, хотя проживающие в нем рабочие и служащие получали жилое помещение в связи с трудовыми отношениями.

Реорганизованные или изменившие свою подведомственность предприятия, учреждения, организации остаются в списках при условии, что они сохраняют права юридического лица и прежнее значение относящихся к важнейшим отраслям народного хозяйства.

4. Предусмотренный ст. 114 ЖК УССР перечень оснований прекращения рабочими и служащими трудовых отношений, с которыми связывается право предприятий, учреждений, организаций на их выселение, исчерпывающий. Увольнение по соглашению сторон, перевод на другую работу, избрание на выборную должность и т. д.— не основания для выселения. Нельзя выселить и тогда, когда работник уволился хотя и по собственному желанию, но по уважительной причине. Вопрос об уважительной причине увольнения в этом случае, как указал Пленум Верховного Суда УССР в постановлении от 12 апреля 1985 г. № 2 (п. 18), должен решаться с учетом положений, содержащихся в разъяснении Госкомтруда СССР и Секретариата ВЦСПС от 9 июля 1980 г. «О порядке применения п. 16 постановления ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 13 декабря 1979 г. «О дальнейшем укреплении трудовой дисциплины и сокращении текучести кадров в народном хозяйстве» (см. Бюл. Госкомтруда СССР. 1980. № 10. С. 45). В частности, согласно данному разъяснению, уважительными причинами должны считаться болезнь, препятствующая продолжению работы, поступление в учебное заведение, необходимость ухода за больными членами семьи. С учетом конкретных обстоятельств, сказано в том же п. 18 постановления Пленума Верховного Суда УССР, уважительными могут быть признаны и другие причины увольнения работников по собственному желанию.

Необходимо также, чтобы работнику, уволившемуся по собственному желанию, хотя и не по уважительной причине, было предложено возвратиться на работу. Только при отказе возвратиться он подлежит выселению (ч. 1 п. 22 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). В случае возвращения работника ему должна быть предоставлена работа, соответствующая его квалификации. В противном случае, при

отказе вернуться на работу, он не может быть выселен. Работник не может быть выселен и тогда, когда по уважительной причине он не может возвратиться на прежнее место работы.

Выселение не производится, если кто-либо из членов семьи уволившегося состоит с предприятием, учреждением, организацией в трудовых отношениях (ч. 2 п. 22 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

При увольнении за нарушение трудовой дисциплины и совершение преступления желание уволившегося возвратиться на работу не учитывается. Суд не вправе, решая жилищный спор, обсуждать и законность причин увольнения по этим основаниям. Он может лишь в случаях увольнения работника за нарушение трудовой дисциплины приостановить производство по делу о выселении до рассмотрения его трудового спора. Однако, если кто-либо из членов семьи уволенного по указанным основаниям состоит с предприятием (организацией) в трудовых отношениях, его выселять нельзя.

5. Необходимо учитывать, что за лицами, заключившими срочные трудовые договора о работе в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к ним, а также в других случаях, предусмотренных законом, бронируется (сохраняется) жилое помещение. Поэтому данные лица не подлежат выселению по основаниям, указанным в комментируемой статье, в период действия брони (п. 18 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

Когда есть основания для выселения работника, то вместе с ним выселяются и все члены его семьи, так как их право пользования жилой площадью зависит от права на нее выселяемого работника. Вместе с тем, в случаях оставления работником своей семьи и ухода его на жительство в другое место, если он при этом сохраняет трудовые отношения с предприятием (учреждением, организацией), члены семьи (в том числе и бывшие) выселению не подлежат.

Следует иметь в виду, что по всем делам, связанным с выселением из жилых домов, принадлежащих предприятиям (учреждениям, организациям) важнейших отраслей народного хозяйства, применяется трехлетний срок исковой давности, исчисляемый с момента прекращения работником трудовых отношений.

6. При выселении колхозников из домов колхоза не имеет значения, по каким основаниям они были исключены из членов колхоза или в силу каких причин выбыли из него по собственному желанию. Однако и здесь необходимо учитывать возможность бывшего колхозника, вышедшего из колхоза по собственному желанию, возвратиться в колхоз; а также недопустимость высе-

ления, если кто-либо из членов семьи бывшего колхозника работает в колхозе или является пенсионером.

7. Другое жилое помещение гражданам, выселяемым в соответствии со ст. 114 ЖК УССР, предоставляет предприятие, учреждение (организация), колхоз, предъявившие иск о выселении. Это жилое помещение должно отвечать санитарным и техническим требованиям (см. комментарии к ст. 50 ЖК УССР), но оно может быть меньше занимаемого, с меньшим числом комнат и менее благоустроенным. Вместе с тем, размер его должен быть таким, чтобы исключалось признание поселившегося в нем гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий (п. 16 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). Согласно п. 24 этого постановления, чтобы не ущемить заслуживающие внимания интересы граждан, суд обязан истребовать доказательства (в необходимых случаях и заключение соответствующих органов), подтверждающие возможность поселения ответчика в предоставляемое жилое помещение. Естественно, жилое помещение должно находиться в черте данного населенного пункта, если им является город или поселок городского типа, а в сельской местности — в пределах территории поселкового, сельского Совета либо в пределах границ хозяйства колхоза, расположенного на территории нескольких поселковых, сельских Советов.

Статья 115. Выселение из жилых помещений с предоставлением гражданам другого жилого помещения в иных случаях

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик законодательством Союза ССР могут быть предусмотрены и иные случаи выселения граждан с предоставлением другого жилого помещения.

Предусмотренный ЖК УССР перечень оснований выселения с предоставлением другого жилого помещения может быть дополнен. Решение этого вопроса отнесено к исключительной компетенции Союза ССР.

Статья 116. Выселение без предоставления гражданам другого жилого помещения

Если наниматель, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил социалистического общежи-

тия делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены также лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным.

Лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного проживания, могут быть обязаны судом взамен выселения произвести обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

Лица, самоуправно занявшие жилое помещение, выселяются без предоставления им другого жилого помещения.

1. Выселение указанных в ст. 116 ЖК УССР лиц, без предоставления другого жилого помещения — санкция за совершенные ими правонарушения. Лица, разрушающие или портящие жилое помещение, использующие его не по назначению, либо нарушающие правила социалистического общежития, выселяются в силу расторжения с ними договора найма жилого помещения, поскольку они своим поведением злостно нарушают предусмотренные законом и договором условия пользования жилым помещением. Лица, лишенные родительских прав, выселяются за нарушение своих родительских обязанностей. Все эти лица выселяются в судебном порядке.

2. Под разрушением или порчей жилого помещения, как основанием для выселения, следует понимать приведение в негодность установленного в нем оборудования, разрушение стен, полов, выведение из строя водопроводной системы, канализации и т. д., повлекшие за собой существенные повреждения жилого помещения данного нанимателя и (или) других нанимателей. Выселению подлежат лишь конкретно виновные в этом лица — наниматель данного помещения или кто-либо из членов его семьи, совместно проживающие с ним опекун, попечитель, поднаниматель, временные жильцы и др. Вина этих лиц может носить характер как умысла, так и грубой небрежности. Они отвечают и за действия несовершеннолетних детей.

Выселение по этому основанию — крайняя мера. Она применяется только к таким виновным лицам, которые систематически разрушают или портят жилое помещение. Под систематичностью следует понимать совершение двух и более таких правонарушений. При этом необходимо, чтобы к виновному лицу предвари-

тельно были применены меры предупреждения (например, органами прокуратуры или милиции), общественного воздействия (например, товарищеским судом, общественным участковым комитетом).

Причиненный вред жилому помещению должен быть возмещен (см. комментарии к ст.ст. 64 и 177 ЖК УССР). Разрешая иски о возмещении ущерба, суды при установлении всех обстоятельств, свидетельствующих о наличии оснований для выселения виновных лиц, вправе выносить решения о выселении этих лиц (п. 27 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2).

3. Использование жилого помещения не по назначению — это использование его не для проживания, а в иных целях (например, для размещения в нем мастерской, устройства складских и других подсобных помещений, содержания животных и т. п.). Выселение по этому основанию может иметь место, когда такое использование жилого помещения и не влечет его повреждения или разрушения.

4. Как крайняя мера, производится и выселение лиц, которые систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для других проживание в одной квартире или одном доме.

Под нарушением правил социалистического общежития здесь следует понимать не просто создание каких-то неудобств для окружающих (например, игрой на музыкальном инструменте, шалостями детей и т. д.), а совершение умышленных действий, связанных с пренебрежением общепринятыми нормами совместного проживания людей в квартире, доме. Это устройство различного рода скандалов, дебошей, нанесение оскорблений, умышленное создание препятствий в пользовании подсобными помещениями, явное игнорирование требований о соблюдении тишины в установленное время и т. д. Следует особо подчеркнуть, что не имеет значения, делают ли эти действия невозможным проживание с виновным членов его семьи, соседей по квартире или дому.

Учитывая важность борьбы с такими правонарушениями, пресечения их и создания для граждан нормальных условий проживания, Пленум Верховного Суда УССР в п. 17 своего постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 указал, что при разрешении этих дел следует исходить из того, что при продолжающемся антиобщественном поведении выселение виновного может последовать и при повторном нарушении, если ранее принятые меры предупреждения или общественного воздействия не дали положительных результатов. В этом же пункте Пленум разъяснил, что меры предупреждения и общественного воздействия могут исходить от государственных и общественных организаций, но они необяза-

тельно должны содержать прямое указание относительно возможного выселения. Достаточно, что поведение виновного было предметом разбирательства, признано антиобщественным и ему предложено его прекратить.

Вместе с тем не требуется, чтобы к виновному предварительно были применены и меры предупреждения, и меры общественного воздействия. Достаточно любых из них. Если и после принятия их поведение виновного не изменилось, возникает необходимость обращения в суд с иском о выселении его.

5. С требованием о выселении по всем указанным выше трем основаниям, поскольку оно производится без предоставления другого жилого помещения, вправе обращаться в суд наймодатели (жилищно-эксплуатационные организации, а при отсутствии их— предприятия, учреждения, организации), а в случаях выселения за нарушение правил социалистического общежития — и все другие заинтересованные лица, права которых оказываются нарушенными (наниматель по отношению к членам семьи и, наоборот, наниматели соседних квартир и т. д.). Вправе по любому такому основанию обратиться с иском о выселении прокурор. Не могут обращаться с иском поднаниматели и временные жильцы, так как они самостоятельного права на жилплощадь не имеют.

6. Согласно ч. 2 ст. 116 ЖК УССР, лицо, подлежащее выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного с ним проживания, может быть обязано судом произвести обмен занимаемого помещения, при условии, что об этом заявлено суду требование заинтересованной в обмене стороны (нанимателем или кем-либо из членов его семьи) и указано ею помещение для обмена. Это другое помещение в данном случае может быть и менее благоустроенным, и меньшим по размеру, может представлять собой неизолированную квартиру (п. 12 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2). Необходимо только одно — соблюдение правил обмена жилыми помещениями (см. комментарии соответствующих статей ЖК УССР).

7. При выселении лиц, лишенных родительских прав в отношении детей, с которыми они совместно проживают, во внимание принимаются те же причины, которые послужили и основанием для лишения их этих прав (жестокое обращение с детьми, пагубное влияние на них и т. д.). Поэтому при разрешении данной категории дел не надо особо устанавливать систематичность неправомерного поведения указанных лиц, не требуется и предварительного принятия к ним мер предупреждения и общественного воздействия. Однако, когда дети помещены в детские учреждения или находятся на постоянном воспитании у родст-

венников, родители их, хотя и лишенные родительских прав, выселению не подлежат.

Как это следует из смысла п. 13 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 7 декабря 1979 г. «О практике применения судами законодательства при разрешении споров, связанных с воспитанием детей» (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1980. № 1. С. 32) и п. 17 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2, суд может решить вопрос о выселении лишенных родительских прав лиц, совместное проживание которых с детьми невозможно, и одновременно с делом о лишении их родительских прав и в отдельном производстве, после лишения этих лиц родительских прав. Обратиться с иском о выселении могут один из родителей, не лишенный родительских прав, опекун, органы опеки и попечительства или прокурор.

8. Лица, самоуправно занявшие жилое помещение и тем самым грубо нарушившие установленный законом порядок предоставления жилой площади, выселяются в административном порядке (см. комментарии к ст. 109 ЖК УССР).

Статья 117. Выселение граждан в случае признания ордера недействительным

В случаях признания ордера на жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Если граждане, указанные в ордере, ранее пользовались жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они ранее занимали, или другое жилое помещение.

В случаях признания ордера на жилое помещение недействительным по иным основаниям, кроме случая, предусмотренного частью первой настоящей статьи, граждане, указанные в ордере, подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения или помещения, которое они ранее занимали.

1. Ордер признается недействительным по основаниям, предусмотренным законом (см. комментарии к ст. 59 ЖК УССР). В соответствии со ст. 117 ЖК УССР определяются последствия признания ордера недействительным в зависимости от того, послужили ли основаниями признания его недействительным виновные действия ордеронолучателя (ч. 1) или иные основания (ч. 2).

В первом случае характер последствий в свою очередь зависит от того, пользовались ли ранее граждане, указанные в ордере, жилым помещением в доме государственного или обществен-

ного жилищного фонда или таким помещением не пользовались. Если не пользовались — они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Если пользовались — им должно быть предоставлено ранее занимаемое помещение или другое жилое помещение, не обязательно благоустроенное, но отвечающее санитарным и техническим требованиям.

2. Во втором случае, как указано в ч. 2 комментируемой статьи, гражданам при всех обстоятельствах возвращается другое или прежнее жилое помещение. Однако, как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в п. 4 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2, граждане, вселившиеся в жилое помещение по ордеру, признанному впоследствии недействительным в связи с нарушениями прав других лиц на данное жилое помещение, могут быть выселены только с предоставлением им другого (не прежнего) жилого помещения, соответствующего по размеру и благоустройству предоставленному по ордеру. Речь идет о выдаче ордера не на свободное жилое помещение (например, забронированное), на жилое помещение, которое должно предоставляться только работникам соответствующих предприятий, учреждений, организаций и т. п.

3. Во всех случаях, когда выселение допускается лишь с предоставлением прежнего или другого жилого помещения, в решении суда должен быть точно указан адрес этого помещения.

Обязанность предоставления другого жилого помещения возлагается соответственно на исполком местного Совета или на предприятие, учреждение, организацию — владельцев жилого дома. Если дело о признании ордера недействительным и выселении возбуждают не они, а гражданин или прокурор, владельцы жилого дома привлекаются в качестве соответчиков (п. 4 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2). Если предъявившие иск исполком местного Совета, предприятие, учреждение, организация, обязанные предоставить другое жилое помещение, не укажут в заявлении конкретных данных о предоставляемом помещении, их заявление оставляется без движения, а при невыполнении требований об устранении его недостатков считается неподанным и подлежит возврату истцу (ст. 139 ГПК УССР). В случае, когда исполком местного Совета, предприятие, учреждение, организация привлечены в качестве соответчиков и, несмотря на предупреждение, не решили вопрос о предоставлении выселяемым другого помещения, суд разрешает иск по существу и при его удовлетворении возлагает на соответствующую привлеченную организацию обязанность представить выселяемым другое помещение (п. 6 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2).

4. Предоставление другого жилого помещения, когда оно, со-

гласно ст. 117 ЖК УССР, является обязательным, производится одновременно с выселением. Однако в случае, когда ордер признан недействительным, в связи с выдачей его на помещение, принадлежащее другому лицу, на законных основаниях, выселение производится вне зависимости от времени предоставления выселяемому другого жилого помещения.

5. Поскольку законом особо не предусмотрены последствия признания недействительным ордера, выданного на служебные помещения и помещения в общежитиях, ст. 117 ЖК УССР должна применяться и к случаям выселения из этих помещений по указанным в ней основаниям.

Глава 3

ПОЛЬЗОВАНИЕ СЛУЖЕБНЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Статья 118. Служебные жилые помещения

Служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Жилое помещение включается в число служебных решением исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры.

Как следует из содержания комментируемой статьи, служебные жилые помещения предназначаются для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать по месту работы или вблизи от него. Предоставляемое служебное жилое помещение может находиться не только в служебном здании или на территории организации, но и вблизи от места работы гражданина, то есть недалеко от производственного или иного объекта (территории), где работает данный гражданин.

Вопрос о том, на каком расстоянии должно находиться служебное жилое помещение от места работы гражданина, должен решаться в зависимости от конкретных условий, в частности от характера трудовой деятельности, места нахождения жилых помещений, обеспеченности средствами транспорта и связи и т. д. Во всех случаях, однако, требуется, чтобы пользование служебным жилым помещением позволяло работнику надлежащим образом выполнять возложенные на него трудовые обязанности.

Назначение служебных жилых помещений состоит в том, чтобы создать определенным категориям работников нормальные жилищные условия для надлежащего выполнения ими своих слу-

жебных обязанностей, а также в том, чтобы содействовать закреплению кадров и тем самым обеспечить нормальную деятельность предприятий, учреждений, организаций.

Служебное жилое помещение может быть расположено в жилых домах и в других строениях государственного и общественного жилищных фондов, а также в жилых домах фонда жилищно-строительных кооперативов.

Жилое помещение включается в число служебных решением исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов по ходатайству администрации предприятия, учреждения, организации.

В тех случаях, когда предприятие, учреждение, организация расположены на территории одного населенного пункта (района в городе), а жилое помещение — на территории другого, решение о его включении в число служебных принимается исполнительным комитетом Совета народных депутатов по месту нахождения помещения.

В домах, принадлежащих колхозам, включение жилых помещений в число служебных (в том числе и в домах, заселенных до введения в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик) производится по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

В домах жилищно-строительных кооперативов служебные жилые помещения могут быть выделены по решению общего собрания кооператива для обслуживающего персонала жилищно-эксплуатационных организаций местных Советов, принявших на обслуживание кооперативный дом. Эта площадь передается кооперативом жилищно-эксплуатационной организации на началах договора аренды.

В домах совхозов все жилые помещения, независимо от времени их заселения, считаются служебными (п. 24 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437 «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения» — СП СССР. 1982. № 17. Ст. 93), и решения исполнительного комитета Совета народных депутатов о включении таких помещений в число служебных не требуется.

В число служебных может быть включено только свободное жилое помещение. Под служебные жилые помещения выделяются, как правило, отдельные квартиры, расположенные, преимущественно, на первом этаже. Не исключается, однако, предоставление служебного жилого помещения в виде одной или нескольких комнат в общей квартире.

В качестве служебного помещения не могут выделяться: комната, связанная с другой комнатой общим входом (смежная комната) либо часть комнаты, а также подсобные помещения (кухни, коридоры, кладовые и т. п.).

Признание исполкомом жилых помещений в качестве служебных должно быть не формальным, а с выяснением вопросов: для каких категорий работников необходима служебная площадь, имеется ли действительная потребность в таком числе служебных помещений для данной организации и могут ли квартиры практически использоваться как служебные с учетом их места нахождения и других обстоятельств. При этом не исключена возможность признания всех квартир данного дома служебными.

Отнесение жилого помещения к числу служебной жилой площади ведомственным актом, то есть без решения исполкома, не создает для него правового режима, присущего этому виду жилых помещений.

Учет служебных жилых помещений во всех домах независимо от их принадлежности (кроме домов совхозов), осуществляется в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, который принял решение о включении жилого помещения в число служебных.

Служебные жилые помещения учитываются в журнале учета служебных жилых помещений. Оперативный учет принадлежащих им служебных жилых помещений проводят также соответствующие предприятия, учреждения, организации.

Жилое помещение исключается из числа служебных, если отпала нужда в таком его использовании, а также в случаях, когда в установленном порядке оно исключено из числа жилых. Сам по себе факт проживания в служебных жилых помещениях рабочих и служащих, которые прекратили трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также граждан, исключенных из членов колхоза, или тех, которые вышли из колхоза по собственному желанию, не является основанием для исключения этих помещений из числа служебных.

Исключение жилого помещения из числа служебных производится на основании ходатайства предприятия, учреждения, организации решением исполнительного комитета соответствующего районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

В домах, принадлежащих колхозам, жилые помещения исключаются из числа служебных по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Об исключении жилого помещения из числа служебных в жур-

нале учета служебных жилых помещений делается соответствующая отметка.

Статья 119. **Категории лиц, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения**

Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, устанавливается законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик в случаях, определяемых Советом Министров СССР, служебные жилые помещения могут предоставляться отдельным категориям военнослужащих.

1. Действующее союзное законодательство не содержит единого исчерпывающего перечня должностей, которые дают право лицам, их занимающим, пользоваться служебным жилым помещением.

В настоящее время действует ряд нормативных актов, предусматривающих предоставление служебных жилых помещений отдельным категориям граждан.

Законодательством Союза ССР предусмотрено предоставление служебных жилых помещений, в частности, начальникам железнодорожных станций; работникам железных дорог, непосредственно связанным с движением поездов (по перечню, утвержденному Министерством путей сообщения и согласованному с ЦК профсоюза рабочих железнодорожного транспорта); начальствующему составу военизированной охраны МПС; лесникам; рабочим и служащим, занятым на работе по эксплуатации газовых систем; работникам органов государственного газового контроля на местах; должностным лицам органов геологического контроля; начальникам сельских отделений связи, а также ряду работников иных отраслей народного хозяйства и отдельных ведомств. К их числу относятся угольная, металлургическая, цементная, химическая промышленность, водный, воздушный, автомобильный транспорт, сельское хозяйство и т. д.

Согласно п. 24 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437 (см. комментарии к ст. 118) установлено, что жилые помещения в домах совхозов предназначаются для заселения работниками совхозов и другими лицами, которым в соответствии с действующим порядком предоставляется жилая площадь в домах хозяйства, и включаются в число служебных жилых помещений, в том числе и в домах, заселенных до принятия указанного постановления.

Постановлением Совета Министров УССР от 4 февраля

1988 года № 37 утвержден Перечень категорий работников, которым может быть предоставлено служебное жилое помещение.

В этот перечень включены:

1) работники жилищно-коммунального хозяйства: начальник жилищно-эксплуатационной конторы, управляющий домами, мастер технического участка, лица, принявшие на комплексное обслуживание по семейному подряду жилой дом (жилые дома), слесарь-сантехник, слесарь-электрик, слесарь по обслуживанию тепловых сетей, слесарь по обслуживанию тепловых пунктов, слесарь по эксплуатации и ремонту газового оборудования, монтажник санитарно-технических систем и оборудования, кровельщик, электромеханик по лифтам. (Постановление Совета Министров УССР от 1 марта 1989 г. № 72 — СП УССР. 1989. № 3. Ст. 13).

2) дворники жилищно-эксплуатационных организаций, административного дома, дома-интерната, спецшколы, детского дома, санатория, дома (базы) отдыха, пансионата, профилактория, пионерского лагеря, туристского хозяйства;

3) обходчик линейных сооружений, оператор, хлораторщик хлоропереливной станции, газоэлектросварщик, электромонтер, водитель специальной машины или механизма, инженерно-технические работники аварийно-восстановительных работ объектов водопровода и канализации, расположенных вне населенных пунктов или в сельских населенных пунктах, а также милиционер, который охраняет отдаленный от населенного пункта объект водоснабжения;

4) мастер, машинист компрессорных установок, наполнитель баллонов, оператор автомобильной газонаполнительной компрессорной станции, оператор газораспределительной станции;

5) главный инженер режимной телеграфно-телефонной станции, инженер по обслуживанию радиорелейных линий и сооружений, антенщик-мачтовик радиотелевизионных объектов, которые расположены вне населенных пунктов и являются единым служебно-жилым комплексом;

6) работники сетевых организаций системы Госкомгидромета СССР, которые расположены вне населенных пунктов или в сельских населенных пунктах и являются единым служебно-жилым комплексом;

7) начальник, заместитель начальника отряда, части, начальник караула, командир отделения, мастер газодымозащитной службы, водитель пожарного автомобиля пожарной охраны, начальник отделения инспекции государственного пожарного надзора;

8) мастер, путевой рабочий, водитель транспортного средства или механизма дорожно-эксплуатационной службы Миндорстроя УССР;

9) лесничий, помощник лесничего, егерь, мастер леса, лесник;

10) директор, заместитель директора по научно-воспитательной работе, учитель, организатор внеклассной и внешкольной воспитательной работы, старший пионервожатый в сельском населенном пункте;

11) директор, заместитель директора по научно-воспитательной работе, заместитель директора по научно-производственной работе, заведующий учебной частью, преподаватель, старший мастер, мастер производственного обучения, воспитатель среднего профессионально-технического училища и специального профессионально-технического училища в сельском населенном пункте;

12) заведующий, продавец (если нет заведующего) расположенного в сельском населенном пункте магазина, при котором есть жилое помещение;

13) фельдшер, акушер фельдшерско-акушерского пункта, врач (терапевт, педиатр, стоматолог) врачебной амбулатории, врач (терапевт, педиатр) участковой больницы, заведующий аптекой в сельском населенном пункте;

14) директор, кладовщик продовольственного склада, повар, водитель специальной автомашины дома-интерната в сельском населенном пункте, врач дома-интерната в сельском населенном пункте, а также в городском населенном пункте, где отсутствует скорая медицинская помощь, комендант дома-интерната;

15) главный врач, врач (где по штатному расписанию предусмотрен один врач), водитель автомашины «скорая помощь» или другой легковой автомашины санатория, расположенного вне населенного пункта или в сельском населенном пункте;

16) директор, заведующий хозяйственной частью, водитель легковой автомашины дома (базы) отдыха, пансионата, профилактория, начальник, заведующий хозяйственной частью пионерского лагеря, директор, инструктор (старший инструктор) туристского хозяйства, если эти заведения расположены вне населенного пункта;

17) слесарь-сантехник, слесарь-электрик дома-интерната, санатория, дома (базы) отдыха, пансионата, профилактория, пионерского лагеря, туристского хозяйства, расположенных вне населенных пунктов или в населенных пунктах, где отсутствует аварийная служба;

18) директор, врач, медицинская сестра, воспитатель, повар, слесарь-сантехник, слесарь-электрик школы-интерната, спецшколы, детского дома;

19) заведующий общежитием, комендант дома, а также слесарь-сантехник, слесарь-электрик общежития в населенном пункте, где отсутствует аварийная служба;

20) оперативный состав военизированных горноспасательных частей;

21) работники рыбоводческого хозяйства: рыбовод, прудовой рабочий;

22) линейный обходчик нефтепродуктопроводов и технологических линий связи, линейный трубопроводчик нефтепродуктопроводов; машинист, товарный оператор и электрослесарь насосно-перекачивающей станции, наливного пункта и предприятия нефтепродуктообеспечения, расположенных вне населенных пунктов и являющихся едиными служебно-жилыми комплексами, а также расположенными в сельских населенных пунктах.

Служебные жилые помещения предоставляются также некоторым другим категориям работников, например, работникам радиолокационных комплексов Украинского центра автоматизированного управления воздушным движением «Стрела» Министерства гражданской авиации СССР.

2. В случаях, определяемых Советом Министров СССР, служебные жилые помещения могут предоставляться отдельным категориям военнослужащих.

Согласно п. 2 ст. 66 Закона «О всеобщей воинской обязанности» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1981. № 26. Ст. 840) на действительную военную службу призываются на 2—3 года лица офицерского состава запаса для использования на офицерских должностях. На период прохождения действительной военной службы им могут предоставляться служебные жилые помещения.

Служебные жилые помещения могут также предоставляться прапорщикам, мичманам и военнослужащим сверхсрочной службы на первые пять лет службы в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы.

Статья 120. Служебные жилые помещения в домах, принадлежащих колхозам

В домах, принадлежащих колхозам, включение жилых помещений в число служебных (в том числе и в домах, заселенных до введения в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик) и установление перечня категорий работников, которым могут предоставляться такие помещения, производятся по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных, утверждаемому исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Вопрос о порядке предоставления служебных жилых помещений в домах, принадлежащих колхозам, был впервые разрешен

в Основах жилищного законодательства (ч. 3 ст. 39), а затем включен в комментируемую статью. В домах колхозов жилые помещения входят в число служебных и устанавливается перечень категорий работников, которым могут предоставляться эти помещения по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных, утверждаемому исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Основы жилищного законодательства предусмотрели также право колхозов включать в число служебных уже заселенные до введения в действие Основ жилые помещения.

Согласно ст. 7 Указа Президиума Верховного Совета СССР от 7 декабря 1981 г. «О порядке введения в действие Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1981. № 26. Ст. 835) жилые помещения в домах, принадлежащих колхозам, заселенные до введения в действие Основ жилищного законодательства, относятся к числу служебных помещений лишь в случае, если они включены в таковые по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов до 1 апреля 1982 года.

Таким образом, в домах колхозов имеются служебные жилые помещения: а) признанные в установленном порядке служебными до их заселения и б) помещения, заселенные до 1 января 1982 г., если они до 1 апреля 1982 г. были признаны служебными в соответствии с упомянутым Указом.

В число служебных могут включаться жилые помещения, находящиеся на территории животноводческих комплексов, ферм, птицефабрик и специально построенные для заселения лицами, обслуживающими указанное производство, а также жилые помещения для колхозных механизаторов и некоторых других работников, поскольку характер их трудовой деятельности вызывает необходимость проживания по месту работы или вблизи от нее. В число служебных могут быть также включены жилые помещения для лиц, принимаемых в колхоз по трудовому договору для работ, которые не могут выполняться силами самих колхозников.

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 12 апреля 1962 г. № 345 (п. 9) «О повышении роли агрономов, зоотехников и других специалистов сельского хозяйства в развитии колхозного и совхозного производства» (СП СССР. 1962. № 6. Ст. 47) признано необходимым иметь в каждом колхозе благоустроенные жилые дома для специалистов сельского хозяй-

ства; при выбытии специалистов из колхоза на другое место работы предоставлять эти дома вновь прибывающим специалистам.

Предоставление в колхозных домах жилых помещений в виде служебных, при надлежащем их оформлении, в частности возможно для указанных специалистов, руководителей отделений, служб, ферм, бригад, педагогических, медицинских, культурно-просветительных работников учреждений, подчиненных колхозам (колхозные детские ясли, колхозные родильные дома, колхозные клубы и т. п.) и некоторых других лиц.

Статья 121. Порядок предоставления служебных жилых помещений

Порядок предоставления служебных жилых помещений устанавливается законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР.

Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации предприятия, учреждения, организации, правления колхоза, органа управления другой кооперативной и иной общественной организации.

1. Предоставление служебных жилых помещений производится в порядке, устанавливаемом законодательством Союза ССР, ЖК УССР, а также Положением о служебных жилых помещениях.

В соответствии с п. 8 этого Положения служебные жилые помещения предоставляются работникам, которые включены в перечни, устанавливаемые законодательством Союза ССР и Украинской ССР, постоянно проживают и прописаны в населенном пункте по месту расположения соответствующего предприятия, учреждения, организации.

По согласию исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов служебное жилое помещение может быть предоставлено работнику, проживающему в другом населенном пункте.

Указанные помещения предоставляются независимо от нахождения работника на квартирном учете, без соблюдения очередности и льгот, установленных для обеспечения граждан жильем, то есть установленный законом порядок предоставления гражданам обычных жилых помещений в домах государственного и общественного жилищных фондов не распространяется на служебные жилые помещения.

Исключение из этого положения составляют служебные жилые помещения в домах совхозов, которые предоставляются ра-

ботникам в соответствии с Правилами квартирного учета (см. сокращения).

Непосредственное участие профсоюзного комитета в принятии решения о предоставлении рабочим служебного жилого помещения законом не предусмотрено.

Если жилые помещения, в которых проживают соответствующие работники, находятся на таком расстоянии от места работы, которое исключает возможность выполнения ими трудовых обязанностей, предоставление служебных жилых помещений допускается и в случаях, когда эти работники обеспечены жильем.

При недостаточности служебных жилых помещений для обеспечения всех работников соответствующих категорий указанные помещения предоставляются исходя из интересов обеспечения нормальной деятельности предприятия, учреждения, организации.

Согласно п. 9 Положения о служебных жилых помещениях для получения служебного жилого помещения соответствующий работник подает заявление администрации предприятия, учреждения, организации. К заявлению приобщается справка с места жительства о составе семьи и прописке. Члены семьи заявителя, которые желают поселиться в служебное жилое помещение, дают письменное согласие на проживание в указанном помещении.

В соответствии с п. 10 того же Положения служебное жилое помещение должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям, предъявляемым к обычным жилым помещениям.

П. 11 (абз. первый) Положения о служебных жилых помещениях предусмотрено, что при предоставлении служебных жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола, старше девяти лет, кроме супругов, а также лицами, которые болеют тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в одной комнате с членами своей семьи.

Не допускается также заселение квартиры, построенной для одной семьи, двумя и более семьями или двумя и более одинокими лицами.

Служебные жилые помещения предоставляются в пределах 13,65 кв. м жилой площади на одно лицо, однако не менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте, определенного в установленном порядке. Служебное жилое помещение может быть предоставлено с превышением указанного выше максимального размера, если оно составляет одну комнату (однокомнатную квартиру), или в случаях, указанных выше в абз. первом п. 11 Положения.

В отдельных случаях при наличии крайней производственной необходимости и отсутствии соответствующего служебного жилого помещения, как временная мера, по согласию работника ему может быть предоставлено служебное жилое помещение, не отвечающее требованиям, предусмотренным п. 10 и абз. первым п. 11 Положения, или по размеру меньше уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте (однако не ниже уровня, установленного для принятия граждан на квартирный учет) с сохранением права на получение служебного жилого помещения, отвечающего указанным требованиям и размеру.

Служебное жилое помещение предоставляется работнику на всех членов семьи, проживающих вместе с ним, а также на жену (мужа) и несовершеннолетних детей, проживающих отдельно от заявителя в данном или в другом населенном пункте и указанных в п. 9 Положения о служебных жилых помещениях.

Данное жилое помещение предоставляется рабочим, служащим и колхозникам на время выполнения ими обязанностей, требующих проживания в таком помещении.

2. Служебные жилые помещения предоставляются по решению администрации предприятия, учреждения, организации, правления колхоза, органа управления другой кооперативной и другой общественной организации, в ведении которой эти помещения находятся, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, на территории которого находятся соответствующее предприятие, учреждение, организация. В решении указывается, какую должность занимает или какую работу выполняет лицо, которому предоставляется служебное жилое помещение, состав его семьи, размер предоставляемого помещения, количество комнат и адрес.

Перед вынесением решения о предоставлении служебного жилого помещения администрация предприятия, учреждения, организации обязана разъяснить работнику особенности договора найма указанного служебного помещения. Граждане, указанные в решении о предоставлении служебного жилого помещения, дают письменное обязательство об освобождении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда или в доме жилищно-строительного кооператива. Решение о предоставлении служебного жилого помещения может быть пересмотрено до выдачи ордера, если выявятся обстоятельства, которые не были раньше известны и могли повлиять на указанное решение.

Статья 122. Ордер на служебное жилое помещение

На основании решения о предоставлении служебного жилого помещения исполнительный комитет районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов выдает гражданину специальный ордер, который является единственным основанием для вселения в предоставленное служебное жилое помещение.

Форма ордера устанавливается Советом Министров Украинской ССР.

1. Специальный ордер гражданину на служебное жилое помещение выдает исполнительный комитет районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов на основании решения о предоставлении такого жилого помещения.

Для выдачи специального ордера на жилое помещение в доме кооператива необходимо, чтобы предварительно состоялось решение общего собрания кооператива (собрания уполномоченных) о выделении указанного помещения в качестве служебного. Лишь после этого исполком вправе в соответствии с решением общего собрания включить это помещение в число служебных и выдать на него специальный ордер.

Ордер вручается гражданину, на имя которого он выдан, или по его поручению другому лицу. При получении ордера предъявляются паспорта (или документы, их заменяющие) членов семьи, включенных в ордер.

Отказ исполкома в выдаче ордера может быть обжалован только в административном порядке исполкому вышестоящего Совета народных депутатов. Судебным органам такие споры не подведомственны.

Ордер содержит следующие реквизиты: наименование исполкома местного Совета народных депутатов; дату выдачи, а также номер и серию ордера; фамилию, имя и отчество лица, получающего служебное жилое помещение; количество членов его семьи; размер жилой площади и количество комнат в квартире; адрес ее места нахождения (наименование улицы, номер дома и квартиры); основание для выдачи ордера, место работы, должность лица, получающего ордер, и состав его семьи. Ордер подписывается председателем исполкома местного Совета народных депутатов.

Ордер действителен в течение 30 дней.

При вселении в предоставленное служебное жилое помещение гражданин сдает ордер в жилищно-эксплуатационную организацию, а при ее отсутствии — соответствующему предприятию, учреждению, организации. Ордер сохраняется как документ строгой отчетности. Одновременно подаются паспорта всех членов семьи,

включенных в ордер, с отметкой о выписке с прежнего места жительства.

Ордер на служебное жилое помещение может быть признан недействительным (в соответствии с порядком, установленным ст. 59 ЖК УССР) в судебном порядке в случаях предоставления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

Признание ордера недействительным влечет за собой недействительность договора, заключенного на его основе. Вместе с тем, признание ордера недействительным означает, что юридического основания для вселения лица в жилое помещение не существует.

2. Форма ордера устанавливается Советом Министров Украинской ССР. Образец такого ордера в качестве приложения № 2 приобщен к Положению о служебных жилых помещениях.

Статья 123. **Порядок пользования служебными жилыми помещениями**

Порядок пользования служебными жилыми помещениями устанавливается законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР.

К пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила о договоре найма жилого помещения, кроме правил, предусмотренных статьями 73—76, 79—83, 85, 90, частью шестой статьи 101, статьями 103—106 настоящего Кодекса.

1. На основании специального ордера между наймодателем (жилищно-эксплуатационной организацией, а в случае ее отсутствия — соответствующим предприятием, учреждением, организацией) и нанимателем—гражданином, на имя которого выдан ордер, заключается договор найма служебного жилого помещения.

К пользованию служебными жилыми помещениями применяются правила о договоре найма жилого помещения за некоторыми исключениями. Основные права и обязанности пользователей служебных жилых помещений в большинстве случаев совпадают с правами и обязанностями нанимателей обычных жилых помещений.

Наниматель служебного жилого помещения и члены его семьи обязаны придерживаться условий договора найма служебного

жилого помещения и правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории. Жилищные права нанимателя служебного жилого помещения в значительной мере предопределяются фактом нахождения его в трудовых отношениях, в связи с которыми на период действия трудового договора и предоставлено жилое помещение.

Вместе с тем право нанимателя служебного жилого помещения и членов его семьи на пользование этим помещением, с точки зрения его неприкосновенности, защищается законом. Так, наниматель служебного жилого помещения вправе проживать в нем вместе с членами своей семьи. Он, согласно ст. 65 ЖК УССР, имеет право в установленном законом порядке поселить в нанятое им жилое помещение своего супруга, детей, родителей, других родственников и нетрудоспособных иждивенцев с соблюдением требований, указанных в этой статье. Для вселения этих лиц, за исключением вселения к родителям их несовершеннолетних детей, необходимо письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи нанимателя, проживающих в этом же помещении.

В определенных случаях наниматель служебного жилого помещения и члены его семьи имеют право на сохранение за ними занимаемого жилого помещения в случае временного отсутствия при условии, когда сам наниматель не прекратил трудовых отношений с организацией, предоставившей ему жилое помещение. Наниматели служебных жилых помещений и члены их семей считаются временно отсутствующими, если они выехали с намерением впоследствии возвратиться на прежнюю жилую площадь и период их отсутствия не будет превышать установленного ч. 1 ст. 71 ЖК УССР шестимесячного срока. При этих условиях, независимо от причин выезда и без какого бы то ни было специального оформления, они сохраняют право на занимаемую ими служебную жилую площадь. Если наниматель или члены его семьи отсутствовали свыше шести месяцев по уважительным причинам, срок, в течение которого право на жилую площадь сохраняется за временно отсутствующим, может быть продлен наймодателем, а в случае спора — судом.

При наличии специально предусмотренных законом условий служебная жилая площадь сохраняется за нанимателем, а также членами его семьи на более длительный срок. Имеются в виду случаи, установленные пп. 1 и 6 ч. 3 и ч. 4 ст. 71 ЖК УССР. Временное отсутствие нанимателя и членов его семьи не освобождает их от выполнения обязанностей по договору найма служебного жилого помещения.

Согласно ст. 91 ЖК УССР, наниматель служебного жилого помещения вправе с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и с согласия наймодателя сдавать в поднаем жилое

помещение в случаях и в порядке, устанавливаемых этим Кодексом. Наниматель такого помещения может сдать в поднаем часть жилого помещения, а в случае временного выезда — все помещение. Служебное жилое помещение сдается в поднаем без указания срока либо на определенный срок, в том числе на период сохранения этого помещения за временно отсутствующим нанимателем.

Для сдачи в поднаем служебного жилого помещения в квартире, в которой проживает два и более нанимателя, требуется также согласие этих нанимателей и членов их семей, за исключением случаев сдачи жилого помещения в поднаем в связи с временным выездом всей семьи. Договор поднайма служебного жилого помещения должен заключаться в письменной форме с последующей регистрацией в жилищно-эксплуатационной организации. Наниматель служебного жилого помещения и совершеннолетние члены его семьи, проживающие с ним, в соответствии со ст. 98 ЖК УССР могут по взаимному согласию разрешить временное проживание в помещении, которое находится в их пользовании, другим лицам (временным жильцам) без взимания платы за пользование помещением. Вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев разрешается при условии, если на каждого жильца окажется не менее установленной для этих случаев нормы жилой площади.

Члены семьи нанимателя служебного жилого помещения не имеют права требовать заключения с ними отдельного договора, даже если они пользуются льготой, предусмотренной ст. 125 ЖК УССР. Кроме этого, члены семьи нанимателей служебных жилых помещений пользуются правом проживания на служебной жилой площади до тех пор, пока таким правом пользуется то лицо, которому она предоставлена, то есть они не имеют равного с нанимателем самостоятельного права на жилую площадь. Их право производно от прав нанимателя. Наниматель служебного жилого помещения и члены его семьи пользуются также другими правами, предусмотренными правилами о договоре найма жилого помещения.

Наниматели, которые проживают в служебных жилых помещениях и нуждаются в улучшении жилищных условий, по их желанию могут обеспечиваться другими служебными жилыми помещениями, отвечающими требованиям, предусмотренным пп. 10—12 Положения о служебных жилых помещениях, или в установленном порядке принимаются на квартирный учет.

В том случае, если наниматель и члены его семьи выбыли из занимаемого ими служебного жилого помещения на постоянное жительство в другой населенный пункт или в другое помещение

в том же населенном пункте, договор найма считается расторгнутым со дня выезда.

Наряду с правами, которыми располагает наниматель служебного жилого помещения по договору найма, на него возлагаются и определенные обязанности. Наниматель обязан пользоваться нанятым помещением в соответствии с договором и назначением помещения, соблюдать правила пользования и содержания жилья, производить за свой счет текущий ремонт и устранять допущенные им и членами семьи повреждения и ухудшения, но он не вправе производить какую-либо перестройку квартиры. К нанимателям служебных жилых помещений и членам их семей, нарушающим Правила пользования жилыми помещениями, а также общественный порядок в доме, могут применяться меры общественного или гражданско-правового воздействия.

Наниматели служебных жилых помещений обязаны своевременно вносить квартирную плату по установленным законом ставкам на общих основаниях с нанимателями жилых помещений в домах местных Советов народных депутатов, государственных, кооперативных и общественных организаций, производить оплату коммунальных услуг и расходов по центральному отоплению. Эта обязанность в равной мере относится ко всем совершеннолетним членам семьи нанимателя.

Указанная плата вносится ежемесячно в сроки, установленные постановлением Совета Министров УССР от 6 марта 1954 г. № 265 «О сроках внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги» (СП УССР. 1954. № 5—6. Ст. 18; 1985. № 7. Ст. 60).

Льготы по квартирной плате и плате за коммунальные услуги устанавливаются законодательством Союза ССР.

Гражданам, которые проживают в служебных жилых помещениях в домах, принадлежащих колхозам, могут быть предоставлены льготы по квартирной плате по решению общего собрания членов колхоза или собрания уполномоченных.

На нанимателя служебной жилой площади открывается финансовый лицевой счет, и ему выдается расчетная книжка. Совершеннолетние члены семьи нанимателя несут солидарную с ним имущественную ответственность по обязательствам, которые выплывают из договора найма служебного жилого помещения.

При выезде из служебного жилого помещения на другое постоянное место жительства наниматель и члены его семьи обязаны сдать наймодателю помещение и его оборудование в исправном состоянии по акту, в котором отмечается, например, невыполнение нанимателем текущего ремонта помещения, или причиненные им повреждения.

В этом случае стоимость невыполненного нанимателем ремонта, а также расходы жилищно-эксплуатационной организации по исправлению причиненных повреждений оплачиваются за счет нанимателя. При сдаче помещения наниматель не вправе снять установленное им в помещении оборудование и приспособления, если этими действиями могут быть повреждены отдельные конструкции или отделка помещения.

Наниматель, допустивший без надлежащего разрешения перепланировку и переоборудование помещения или перестановку находящегося в нем оборудования, обязан за свой счет привести помещение в прежнее состояние. В случае невыполнения им этой обязанности наймодатель вправе взыскать на общих основаниях стоимость работ по приведению помещения в прежнее состояние.

Наниматель служебного жилого помещения и члены его семьи несут и другие обязанности, предусмотренные правилами о договоре найма жилого помещения.

По договору найма служебного жилого помещения наймодатель также располагает некоторыми правами и несет определенные обязанности. Он имеет право требовать от нанимателя внесения квартирной платы в размерах и в сроки, установленные законом, соблюдения правил внутреннего распорядка, проведения текущего ремонта, уплаты убытков, причиненных разрушением или порчей помещения по вине нанимателя и лиц, проживающих с ним.

Вместе с тем наймодатель обязан предоставить нанимателю индивидуально определенное жилое помещение и его оборудование в состоянии, соответствующем условиям договора и назначению помещения, которые фиксируются при заключении договора, и он не несет ответственность за недостатки в жилом помещении, оговоренные им при заключении договора. По договору найма может быть сдано лишь изолированное жилое помещение, которое состоит из квартиры либо из одной или нескольких комнат.

Согласно договору наймодатель обязан, в частности, исправлять повреждения оборудования в квартире не позднее трех дней с момента заявления нанимателя, а в случае аварии — немедленно, ежегодно своевременно проводить подготовку дома и его оборудования к зиме, а дома с центральным отоплением — отапливать в течение срока, установленного местным Советом народных депутатов. Кроме того, наймодатель служебного жилого помещения обязан проводить за свой счет капитальный ремонт сданного им в наем помещения, если иное не предусмотрено законом или договором.

Положением о дворниках в городах и поселках Украинской ССР (п. 1.10) предусмотрено, что при проживании дворника в квартире государственного жилищного фонда жилищно-эксплуа-

тационная организация, в которой он работает, берет на себя все затраты на коммунальные услуги (вода, газ, электроэнергия, отопление или обеспечение топливом и т. д.) из расчета установленных норм. Ремонт служебной квартиры дворника производится за счет жилищно-эксплуатационной организации в установленный нормами срок.

Когда жилищно-эксплуатационная организация не производит необходимого капитального ремонта, наниматель вправе произвести этот ремонт сам, если производство такого ремонта предусмотрено договором или же вызвано необходимостью. В этих случаях наниматель вправе также взыскать с наймодателя стоимость произведенного ремонта в части, соответствующей стоимости ремонта, составляющего обязанность наймодателя, или учесть ее в счет квартирной платы.

Переустраивать и перепланировать квартиру наймодатель вправе лишь с целью благоустройства квартиры и с согласия нанимателя служебного жилого помещения и членов его семьи. В случае необходимости капитального ремонта занимаемого нанимателем служебного жилого помещения наймодатель вправе требовать по суду переселения его на время ремонта в другое предоставляемое служебное жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям. Поскольку договор найма жилого помещения при этом не прекращается, наймодатель обязан возвратить нанимателю капитально отремонтированное служебное жилое помещение.

В тех случаях, когда наймодателем произведены переустройство и перепланировка в доме, где находится служебное жилое помещение, без согласия нанимателя и совершеннолетних членов его семьи, и в результате этого данное помещение более не существует либо оно существенно уменьшилось в размере, наймодатель обязан предоставить нанимателю, находящемуся с ним в трудовых отношениях, и членам его семьи другое служебное жилое помещение. Если же наниматель согласен на проживание в помещении, уменьшенном в размере вследствие капитального ремонта, то наймодатель не вправе ставить вопрос о переселении его в другую квартиру.

2. Наряду с приведенными выше правами наниматель служебного жилого помещения и члены его семьи не имеют ряда полномочий, которыми обладают съемщики обычной жилой площади в домах местных Советов народных депутатов или в ведомственных домах.

К пользованию служебными жилыми помещениями не применяются правила: о бронировании жилого помещения (ст.ст. 73—76 ЖК УССР); об обмене жилого помещения (ст.ст. 79—83, 85 ЖК УССР), в том числе с нанимателем другого служебного жи-

лого помещения. Наниматель служебного жилого помещения, который имеет излишнюю жилую площадь сверх установленной нормы, не пользуется правом, предусмотренным ст. 90 ЖК УССР, однако может требовать предоставления меньшего служебного жилого помещения. При проведении капитального ремонта, как правило, нанимателю не предоставляется в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение (ч. 6 ст. 101 ЖК УССР), однако на практике может быть предоставлено другое служебное жилое помещение.

Кроме этого, к пользованию служебным жилым помещением не применяются правила об изменении договора найма жилого помещения (ст. 103 ЖК УССР), об изменении договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя (ст. 104 ЖК УССР), по требованию нанимателей, объединившихся в одну семью (ст. 105 ЖК УССР) и вследствие признания нанимателем другого члена семьи (ст. 106 ЖК УССР).

Пленум Верховного Суда УССР в п. 8 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 разъяснил, что правила ст. 54 ЖК УССР неприменимы, если наниматель служебного жилого помещения будет претендовать на занятие освободившегося в той же квартире изолированного неслужебного или служебного жилого помещения.

Следует, однако, иметь в виду, что большая часть из перечисленных выше ограничений в пользовании служебным жилым помещением не распространяется на тех нанимателей и членов их семей, которым эти помещения были предоставлены не в связи с трудовыми отношениями с владельцем служебного жилого помещения. Например, если жилое помещение в доме совхоза предоставлено гражданину в виде компенсации за снесенный дом, на него не распространяется режим служебного жилого помещения.

Жилые помещения в совхозах, на которые не распространяется режим служебных жилых помещений, могут быть забронированы в соответствии с общими правилами о бронировании жилых помещений. Лица, получившие жилое помещение в домах совхозов не в связи с трудовыми отношениями, имеют право требовать раздела жилого помещения (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1985. № 2. С. 29).

Указанные выше ограничения продолжают, однако, действовать в отношении нанимателей и членов их семей, если они поселились в служебные жилые помещения в связи с трудовыми отношениями, а затем прекратили эти отношения, но при наличии у них льгот не могут быть выселены из этих помещений без предоставления другого жилого помещения. Например, гражданин, проработавший в организации, предоставившей ему служеб-

ное жилое помещение, более 10 лет и уволившийся из него, не может требовать изменения договора найма служебного жилого помещения и раздела этого помещения.

Эти ограничения объясняются тем, что на служебные жилые помещения в нашем законодательстве распространяется наиболее строгий правовой режим. Это вызвано необходимостью обеспечить их использование по целевому назначению, без чего была бы невозможна нормальная деятельность соответствующих предприятий, учреждений и организаций.

Статья 124. Выселение из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения

Рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также граждане, которые исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию, подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Право пользования служебным жилым помещением, предоставленным работнику в связи с условиями работы, является производным от трудового договора, заключенного им с соответствующим предприятием, учреждением, организацией. Поэтому с прекращением трудового договора одновременно прекращается и право пользования служебным жилым помещением. Отсюда следует, что рабочие и служащие, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также граждане, которые исключены из членов колхоза или вышли из колхоза по собственному желанию, подлежат выселению из служебного жилого помещения в судебном порядке со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

В соответствии с разъяснением Пленума Верховного Суда СССР в п. 20 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 не подлежат выселению указанные лица, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также исключенные из членов колхоза либо вышедшие из колхоза по собственному желанию до отнесения жилого помещения к числу служебных.

Кроме этого, Пленум Верховного Суда СССР в п. 22 того же постановления разъяснил, что лица, проживающие в служебных жилых помещениях, в случае увольнения по собственному желанию подлежат выселению из этих помещений, если откажутся возвратиться на работу на предприятие, в учреждение, организа-

цию, которыми было предоставлено им служебное жилое помещение.

Далее Пленум указал, что если в судебном заседании ответчик, проживавший до увольнения в служебном жилом помещении, выразил желание вернуться на работу, оно может быть учтено лишь тогда, когда возможно предоставление ему прежней или другой работы, выполнение которой будет связано с проживанием в служебном жилом помещении. Необходимо иметь в виду, что согласие ответчика вернуться на работу, данное им в судебном заседании, не является основанием для отказа в иске. В этом случае суду следует отложить разбирательство дела на срок, необходимый для трудоустройства ответчика у истца.

Если работник уволился с работы по собственному желанию и отказался сам вернуться на прежнюю работу, а член его семьи выразил желание трудоустроиться у истца, то это не может служить препятствием к выселению ответчика из служебного жилого помещения.

То обстоятельство, что кто-либо из членов семьи уволившегося работника состоит в трудовых отношениях с организацией, предоставившей ему служебное жилое помещение, не создает для этого гражданина прав на проживание в служебном жилом помещении и не может служить основанием для отказа в выселении.

Исключение может представлять только тот случай, когда кто-либо из членов семьи нанимателя не только работает в той же организации, но сам также относится к категории работников, которым в связи с работой должно быть предоставлено служебное жилое помещение. Так, например, если муж и жена работают дворниками в одной и той же организации и помещение было предоставлено мужу, его увольнение не может служить основанием для удовлетворения требования о выселении, если жена продолжает работать в качестве дворника.

Это правило применимо в отношении нанимателей служебных жилых помещений, проживающих в государственном и общественном жилищном фонде, а также в фонде жилищно-строительных кооперативов.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 3 апреля 1987 г. № 2 (п. 21) не подлежат удовлетворению иски о выселении из совхозных домов нанимателей, прекративших трудовые отношения с совхозом, если в трудовых отношениях с совхозом находятся проживающие совместно с нанимателем члены его семьи, поскольку все рабочие совхоза относятся к категории работников, имеющих право на предоставление им служебного жилого помещения.

Из разъяснения, содержащегося в том же пункте постановления Пленума, усматривается, что если в составе семьи нанимателя, прекратившего трудовые отношения с совхозом, имеются проживающие и работающие в сельской местности учителя, врачи и другие специалисты, которым в соответствии с законом может быть предоставлено жилое помещение в доме совхоза, иск удовлетворению не подлежит.

Согласно разъяснению Пленума Верховного Суда УССР в п. 21 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 не подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения и наниматели служебных жилых помещений в домах колхозов в случае исключения либо выбытия из колхозов по собственному желанию или прекращения трудового договора с колхозом, когда в составе их семьи имеются такие лица, то есть проживающие и работающие в сельской местности учителя, врачи и другие специалисты, которым в соответствии с законом может быть предоставлено служебное жилое помещение в доме колхоза.

Одновременно с этим Пленум в п. 21 постановления от 12 апреля 1985 г. разъяснил, что поскольку дома, принадлежащие совхозам, могут заселяться помимо работников совхоза учителями, врачами и другими специалистами, проживающими и работающими в сельской местности, которые в соответствии с действующим законодательством подлежат обеспечению квартирами, в случае увольнения указанных специалистов они не могут быть выселены на основании ст.ст. 124 и 125 ЖК УССР, так как жилая площадь им предоставляется не в связи с трудовыми отношениями с совхозом. Они состоят в штате других организаций.

Учитывая, что включение жилых помещений в домах совхозов в число служебных является одной из мер по борьбе с текучестью кадров, наниматель, уволившийся из совхоза по собственному желанию, подлежит выселению из совхозного дома, если откажется возвратиться на работу в совхоз.

В том случае, когда граждане, проживающие в домах совхозов, выбыли на работу в районы Крайнего Севера либо на важнейшие стройки страны и забронировали свои жилые помещения до принятия постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437 «О мерах по дальнейшему улучшению жилищных, коммунально-бытовых и социально-культурных условий жизни сельского населения» (СП СССР. 1982. № 17. Ст. 93), то есть до включения этих помещений в число служебных, они не могут быть выселены в период действия брони по основаниям, предусмотренным ст.ст. 124 и 125 ЖК УССР.

Пленум Верховного Суда СССР в п. 21 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что так как помещения, предоставляемые рабочим и служащим в связи с работой в совхозе, яв-

ляются служебными, к условиям пользования ими не могут применяться положения, регулирующие отношения по найму жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства (ст. 114 ЖК УССР).

Следовательно, при выселении граждан из совхозных домов необходимо руководствоваться ст.ст. 124 и 125 ЖК УССР и п. 24 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437.

В связи с тем, что ни постановлением Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437, ни Основами жилищного законодательства не предусмотрена возможность выселения без предоставления другого жилого помещения лиц, прекративших трудовые отношения с совхозом до того, как жилая площадь стала служебной, следует придти к выводу, что могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения только те работники, которые прекратили трудовые отношения с совхозом после 24 мая 1982 г., то есть после того, как занимаемые ими жилые помещения стали служебными.

Аналогично этому подлежит разрешению вопрос о выселении из служебных жилых помещений в домах колхозов.

Постановлением Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2 (п. 19) разъясняется, что в случае включения жилых помещений в домах колхозов в число служебных в соответствии с порядком, установленным законом, лица, вышедшие из колхоза по собственному желанию либо исключенные из него после признания жилой площади служебной, могут быть выселены в соответствии со ст. 124 ЖК УССР, независимо от времени вселения их в эти помещения, если указанные лица включены в перечень работников, которым могут предоставляться служебные жилые помещения.

Поскольку на жилой фонд межхозяйственных предприятий, в которые входят совхозы и колхозы, действие п. 24 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 24 мая 1982 г. № 437 не распространяется, лица, прекратившие трудовые отношения с межхозяйственным предприятием, могут быть выселены из жилых помещений без предоставления другого жилого помещения в том случае, если занимаемые ими помещения включены в число служебных решением исполкома районного, городского Совета народных депутатов и предоставлены им в установленном законом порядке.

Пленум Верховного Суда СССР в п. 19 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что при рассмотрении исков о выселении из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения рабочих и служащих, прекративших трудовые отношения, а также граждан, исключенных из

членов колхоза или вышедших из колхоза по собственному желанию, либо прекративших трудовые отношения с колхозом, судам необходимо проверять, включено ли в установленном порядке это помещение в число служебных и относится ли ответчик к категории работников, которым могут быть предоставлены в связи с характером трудовых отношений служебные жилые помещения.

При выселении из служебного жилого помещения необходимо также выяснять, действительно ли данное помещение было предоставлено выселяемому в связи с трудовыми отношениями. Если оно было предоставлено ему по каким-либо другим основаниям (например, в связи со сносом его дома совхозом), то он не подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения.

Когда при рассмотрении дела будет установлено, что ответчик не относится к категории работников, имеющих право проживать в служебном жилом помещении, однако такое помещение ему было предоставлено по специальному ордеру, вопрос о выселении должен решаться в зависимости от оснований признания недействительным ордера, согласно которому произведено вселение.

Ст. 122 ЖК УССР, предусматривающая заселение служебных жилых помещений по специальным ордерам исполкомов местных Советов народных депутатов, не содержит перечня оснований, которые дают право признать ордер на заселение служебного жилого помещения недействительным. Поэтому при решении таких споров необходимо исходить из того, что в случае несоблюдения требований, предъявляемых к выдаче ордеров на служебное жилое помещение, ордер признается недействительным.

В случаях, когда в помещение, не включенное в число служебных, вселен гражданин по ордеру на служебное жилое помещение или на служебную жилую площадь поселен гражданин по ордеру на жилое помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в служебное жилое помещение по служебному ордеру вселено лицо, не относящееся к категории работников, которым может быть предоставлено такое жилое помещение, ордер признается недействительным с наступлением последствий, предусмотренных ст. 117 ЖК УССР.

Признание ордера на служебное жилое помещение недействительным вследствие неправомерных действий ответчика, получившего ордер, влечет выселение последнего из служебного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения. Если ответчик, указанный в ордере, ранее пользовался жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда, ему должно быть предоставлено жилое помещение, которое он ранее занимал, или другое жилое помещение.

Если же ордер на служебное жилое помещение признается недействительным по иным основаниям, кроме приведенного выше случая, граждане, указанные в ордере, подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения или помещения, которое они занимали ранее.

Согласно разъяснению Пленума Верховного Суда СССР в постановлении от 3 апреля 1987 г. № 2 (п. 28) на требования о признании ордера недействительным и расторжении договора найма жилого помещения распространяется предусмотренный ст. 16 Основ гражданского законодательства (ст. 71 ГК УССР) трехгодичный срок исковой давности, кроме случаев, когда получение ордера связано с совершением гражданами, его получившими, или должностными лицами действий, заведомо противных интересам социалистического государства и общества (в частности, в результате злоупотреблений по службе). Пленум также разъяснил, что при выселении по основаниям, предусмотренным ст. 40 Основ жилищного законодательства (ст. 124 ЖК УССР), течение срока исковой давности следует исчислять со времени прекращения рабочим или служащим трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившим служебное жилое помещение.

В том случае, когда гражданин прекратил работу, дававшую ему право проживать в служебном жилом помещении, и остался в той же организации исполнять другую работу, но не был тогда выселен из служебного жилого помещения, а спустя какое-то время уволился с другого места работы, течение трехлетнего срока на предъявление к нему иска о выселении следует исчислять с момента прекращения им прежней, а не последней работы. Пропуск трехгодичного срока исковой давности на обращение с иском в суд является основанием к отказу в выселении нанимателей из служебных жилых помещений, если только суд не признает уважительной причину пропуска срока исковой давности (ст. 80 ГК УССР).

При восстановлении срока исковой давности по делу о выселении граждан из служебного жилого помещения суд обязан указать в решении обстоятельства, которые по его мнению являются основанием к восстановлению срока. При рассмотрении дел о выселении граждан из служебных жилых помещений суды должны привлекать к участию в деле всех совершеннолетних лиц, проживающих с нанимателем.

Если наниматель служебного жилого помещения, члены его семьи или другие совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для дру-

гих проживание с ними в одной квартире или одном доме, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц в соответствии со ст. 116 ЖК УССР производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Лица, занявшие служебное жилое помещение самоуправно, подлежат выселению из него в административном порядке по санкции прокурора без предоставления другого жилого помещения.

Статья 125. Лица, которые не могут быть выселены из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения

Без предоставления другого жилого помещения в случаях, указанных в статье 124 настоящего Кодекса, не могут быть выселены:

инвалиды войны и другие инвалиды из числа военнослужащих, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте; участники Великой Отечественной войны, пребывавшие в составе действующей армии; семьи военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы; семьи военнослужащих; инвалиды из числа лиц рядового и начальствующего состава органов Министерства внутренних дел СССР, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей;

лица, проработавшие на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет;

лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение;

лица, уволенные в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников;

пенсионеры по старости, персональные пенсионеры; члены семьи умершего работника, которому было предоставлено служебное жилое помещение; инвалиды труда I и II групп, инвалиды I и II групп из числа военнослужащих и приравненных к ним лиц;

одинокие лица с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

1. Предусматривая возможность выселения из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения, Основы жилищного законодательства (ч. 2 ст. 40) и комментируемая статья в то же время существенно ограничивают ее, устанавливая категории лиц, которые не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения.

Этот перечень категорий лиц, пользующихся льготой при выселении из служебных жилых помещений, является исчерпывающим.

В абз. 2 ст. 125 ЖК УССР говорится об инвалидах Великой Отечественной войны, семьях погибших воинов (партизан) и приравненных к ним лицах, участниках Великой Отечественной войны и некоторых других категорий граждан (см. комментарий к ст. 45 ЖК УССР). Что касается упоминаемых здесь же семей военнослужащих, то в соответствии с п. 1 «Положения о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей», утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 17 февраля 1981 г. № 193 (СП СССР. 1981. № 11. Ст. 64), к ним относятся семьи солдат, матросов, сержантов, старшин, прапорщиков, мичманов и лиц офицерского состава, состоящих на действительной военной службе в Советской Армии, Военно-Морском флоте, пограничных и внутренних войсках. Членами семей военнослужащих являются: супруги, дети, родители, а также другие лица, состоящие на иждивении военнослужащих. Указанных лиц следует признавать членами семьи военнослужащих как в случае, когда военнослужащие сами являются нанимателями жилых помещений, так и тогда, когда они проживают в них на правах членов семьи нанимателя и когда за ними сохраняется право пользования жилыми помещениями в случае временного отсутствия.

Состав членов семьи военнослужащего следует определять исходя из состава семьи на момент вынесения решения суда о выселении.

2. Лица, проработавшие не менее десяти лет на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших им служебное жилое помещение, пользуются льготой при выселении как при непрерывном, так и при общем десятилетнем стаже работы на указанных предприятиях, в учреждениях, организациях. При этом учитывается весь стаж работы уволенного на предприятии, в учреждении, организации, предоставивших служебное жилое поме-

щение, а не только на работе, связанной с правом пользования служебным жилым помещением. Однако такой льготой не пользуются лица, проработавшие десять лет не лично сами, а в общей сложности с кем-либо из членов семьи на должности, дающей право пользоваться служебным жилым помещением.

3. Граждане, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено служебное жилое помещение, и оставшиеся работать в той же системе, но в другой организации, права на льготу при выселении не имеют.

4. Если при рассмотрении материалов о выселении из служебного жилого помещения лица, уволенного в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации либо по сокращению численности или штата работников, выяснится, что работник уволен незаконно или он оспаривает в установленном законом порядке законность приказа администрации об увольнении с работы, разрешение вопроса о выселении должно быть отложено до окончательного разрешения трудового спора.

5. Согласно разъяснению Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам от 16 ноября 1982 г. № 3086 (Рад. право. 1984. № 8. С. 56) к инвалидам труда I и II групп относятся инвалиды из числа рабочих, служащих и колхозников, утративших трудоспособность вследствие трудового увечья, профессионального или общего заболевания.

Инвалидам I и II групп из числа военнослужащих следует считать лиц, которые стали инвалидами I и II групп в период прохождения воинской службы, однако не в связи с исполнением обязанностей по службе, а по другим причинам (например, в связи с общим заболеванием, увечьем, вследствие несчастного случая, который произошел во время нахождения в отпуске и т. п.).

6. Пленум Верховного Суда СССР в п. 19 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что к одиноким лицам помимо одиноких матерей, не создавших впоследствии семьи, могут быть отнесены, в частности, разведенный супруг, оставшийся проживать в помещении после выбытия из него другого супруга, овдовевший супруг, усыновитель, опекун (попечитель). В то же время нельзя, например, рассматривать как одинокую женщину, оставшуюся проживать с несовершеннолетним ребенком в служебном жилом помещении после осуждения ее мужа, брак с которым у нее не расторгнут.

7. При выселении из служебных жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения не может быть препятствием наличие решения суда, которым ранее было отказано в иске о выселении этого лица без предоставления другого жилого помещения.

Выселение из служебного жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения производится не только в том случае, когда сам наниматель служебного жилого помещения относится к числу лиц, указанных в ст. 125 ЖК УССР, но и тогда, когда в составе членов его семьи имеются такие лица.

Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 3 апреля 1987 г. № 2 (п. 23) разъяснил, что указанные в ч. 2 ст. 40 Основ жилищного законодательства условия, исключающие возможность выселения без предоставления другого жилого помещения, принимаются во внимание судами как в случаях, когда они возникли ко времени прекращения трудовых отношений, так и после, до разрешения судом дела о выселении.

Право наймодателя на выселение из служебного жилого помещения нанимателя определяется моментом утраты им трудовой связи. Если в этот момент наниматель служебного жилого помещения не может быть выселен без предоставления другого жилого помещения, то он не подлежит выселению и при последующих изменениях обстоятельств. Например, если в состав семьи нанимателя служебного жилого помещения входил участник войны, который умер после прекращения трудовых отношений нанимателем, то такая семья не может быть выселена без предоставления другого жилого помещения.

Наниматель не подлежит выселению из служебного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения и в случае, когда в момент увольнения были основания для его выселения, но после увольнения отпали. Например, если сын нанимателя служебного жилого помещения будет призван на действительную срочную военную службу после увольнения нанимателя с работы по основаниям, дающим право наймодателю ставить вопрос о его выселении, то в таком случае нанимателя служебного жилого помещения можно выселить только с предоставлением другого жилого помещения.

Принимая решение о выселении из служебного жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения, суд в резолютивной части обязан указать, какое конкретно жилое помещение предоставляется выселяемому (название улицы, номер дома и квартиры), а также кто именно из совершеннолетних лиц подлежит выселению.

Статья 126. Жилое помещение, предоставляемое в связи с выселением из служебного жилого помещения

Предоставляемое гражданам в связи с выселением из служебного жилого помещения другое жилое помещение должно отвечать требованиям, предусмотренным частью второй статьи 114 настоящего Кодекса.

В случае сноса дома или переоборудования дома (жилого помещения) в нежилой, а также если дом (жилое помещение) грозит обвалом, нанимателю служебного жилого помещения может быть предоставлено другое служебное жилое помещение. Предоставление другого служебного жилого помещения допускается также в случаях, предусмотренных статьей 102 настоящего Кодекса.

1. Жилое помещение, предоставляемое гражданам в связи с выселением из служебного жилого помещения, должно отвечать требованиям, предусмотренным ч. 2 ст. 114 настоящего Кодекса, то есть должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям (см. комментарии к ст. 114 ЖК УССР).

Согласно ст. 7 ЖК УССР порядок обследования состояния жилых домов в целях установления их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания устанавливается Советом Министров Украинской ССР.

Постановлением Совета Министров УССР от 26 апреля 1984 г. № 189 утверждено Положение о порядке обследования жилых домов. В соответствии с указанным Положением жилой дом или жилое помещение признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям и, следовательно, непригодными для постоянного проживания, если отрицательные факторы практически не могут быть устранены или если их нецелесообразно устранять путем проведения капитального ремонта. Решение об этом в каждом конкретном случае принимается исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Перечень случаев, когда жилые дома (жилые помещения) признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, определяется Министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР, Министерством здравоохранения УССР и Госстроем УССР.

К несоответствующим санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания относятся: бараки и другие неприспособленные для жилья помещения, каменные дома с фактическим износом конструкций более 70 проц., деревянные дома и дома со стенами из других материалов при фактическом износе конструкций более 65 процентов. Непригодным может быть признано и помещение со значительным превышением уровня шумов, помещение с дефектами освещения и т. д., которые не могут быть устранены.

Предоставляемое выселяемому гражданину жилое помещение может иметь меньшие удобств по сравнению со служебным жилым помещением, например, нет горячей воды, вместо центрального отопления — другой вид отопления (печной). Кроме того, предоставляемое помещение может быть меньше по размеру по сравнению со служебным жилым помещением, которое занимал выселяемый; из служебной отдельной квартиры наниматель может быть выселен в общую квартиру.

При выселении из служебного жилого помещения не действует правило ст. 50 ЖК УССР о недопустимости поселять в одну комнату лиц разного пола старше 9 лет.

Разрешая спор о выселении с предоставлением другого жилого помещения, суд должен иметь в виду, что размер этого помещения должен быть таким, чтобы в результате выселения гражданин не становился нуждающимся в улучшении жилищных условий.

Хотя в законе не сказано, какое по размеру должно предоставляться жилое помещение выселяемым из служебного жилого помещения с предоставлением другого жилого помещения, не должно вызывать сомнения то, что в этом случае необходимо предоставлять жилое помещение по размеру, превышающему норму постановки граждан на квартирный учет в данном населенном пункте, однако менее нормы, по которой обеспечиваются жилым помещением граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Проживающие в служебном жилом помещении лица, указанные в ст. 125 ЖК УССР, в случае прекращения трудовых отношений, не могут быть выселены в другое служебное жилое помещение.

При выселении таких лиц из совхозных домов следует учесть, что совхоз может иметь в своем распоряжении жилые помещения, не являющиеся служебными, например, в доме, построенном с долевым участием совхоза, но не состоящем на его балансе.

Если в совхозе нет таких жилых помещений и все находящиеся в его ведении жилые помещения относятся к служебным, то при обращении в суд с требованием о выселении названных лиц совхоз указывает, какое жилое помещение предоставляется ответчикам в совхозном доме. Учитывая конкретные обстоятельства, суд может удовлетворить такой иск совхоза. В этом случае предоставленное ответчикам жилое помещение исключается из числа служебных, поскольку в него вселены по судебному решению лица, не работающие в совхозе и не имеющие права занимать служебное жилое помещение в его доме.

При рассмотрении дел о выселении граждан из служебных жилых помещений необходимо также учитывать состояние здоро-

вья выселяемых, другие уважительные причины, препятствующие проживанию в предоставляемом жилом помещении.

Пленум Верховного Суда СССР в п. 24 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что рассматривая иски о выселении с предоставлением другого жилого помещения, отвечающего санитарным и техническим требованиям (ч. 2 ст. 40 Основ жилищного законодательства), суд обязан истребовать доказательства, подтверждающие возможность поселения ответчика в предоставляемое ему жилое помещение. При необходимости суд может обязать соответствующие органы, например, санитарно-эпидемиологическую службу, провести обследование жилого помещения и представить заключение о его пригодности для проживания. Такое заключение оценивается в совокупности с другими доказательствами по делу.

Пленум в указанном постановлении также разъяснил, что лицам, выселяемым из домов колхозов и совхозов (ч. 3 ст. 37 и ч. 2 ст. 40 Основ жилищного законодательства), должно быть предоставлено другое жилое помещение в черте того же населенного пункта, если им является город или поселок городского типа, а в сельской местности — в пределах территории поселкового, сельского Совета народных депутатов либо в пределах границ хозяйства колхоза или совхоза, расположенных на территории нескольких поселковых, сельских Советов.

2. При сносе дома или переоборудовании дома (жилого помещения) в нежилой, а также, если дом (жилое помещение) грозит обвалом, нанимателю служебного жилого помещения может быть предоставлено другое служебное жилое помещение.

Предоставление другого служебного жилого помещения допускается также в случаях, когда в результате капитального ремонта занимаемое нанимателем служебное жилое помещение не может быть сохранено или его размер существенно изменится (ст. 102 ЖК УССР).

Поскольку выселение нанимателей служебного жилого помещения в указанных трех случаях производится по независящим от них причинам, их жилищные условия при переселении не должны ухудшаться.

Следует также иметь в виду, что выселение нанимателей служебного жилого помещения при сносе дома или переоборудовании дома (жилого помещения) в нежилой, а также в случае необходимости капитального ремонта дома (жилого помещения) производится в судебном порядке, а выселение, когда дом (жилое помещение) грозит обвалом — в административном порядке по санкции прокурора.

Глава 4

ПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЩЕЖИТИЯМИ

Статья 127. Общежития

Для проживания рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы могут использоваться общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома.

Жилые дома регистрируются в качестве общежитий в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

1. Общежития используются для проживания сезонных, временных работников, лиц, работающих по срочному трудовому договору, других рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период их работы или учебы.

К числу других граждан, для проживания которых используются общежития, относятся некоторые лица, которые не находятся в трудовых отношениях с владельцем общежития. Так, в общежитиях объединений, предприятий и организаций могут проживать работники школ, медицинских, культурно-просветительных учреждений, торговых и других учреждений и организаций, непосредственно обслуживающие рабочих и служащих этих объединений, предприятий, организаций и членов их семей.

Общежития предоставляются также для некоторых военнослужащих. Например, лица офицерского состава запаса, призываемые на действительную военную службу для использования на офицерских должностях на 2—3 года на основании п. 2 ст. 66 Закона о всеобщей воинской обязанности (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1981. № 16. Ст. 340), могут обеспечиваться общежитиями. Прапорщикам, мичманам и военнослужащим сверхсрочной службы на первые пять лет службы в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы также могут предоставляться общежития.

В общежитиях могут проживать также военнослужащие военных академий и других учебных заведений, в том числе и те из них, которые остаются учиться в адъюнктуре или аспирантуре. Организация общежитий обусловлена главным образом невозможностью в настоящее время обеспечить всех нуждающихся в жилье граждан отдельными жилыми помещениями.

Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. В настоящее время продолжают также функционировать открытые до приня-

тия Основ жилищного законодательства общежития, расположенные в части строений (например, в учебном корпусе, жилом доме).

Примерным положением об общежитиях (п. 4) предусмотрено, что общежития подразделяются на два вида:

для проживания одиноких граждан (жилые помещения находятся в совместном пользовании нескольких лиц, не состоящих в семейных отношениях);

для проживания семей (жилые помещения, состоящие из одной или нескольких комнат, находятся в обособленном пользовании семей).

В общежитиях, предназначенных для проживания одиноких граждан, при необходимости с разрешения исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов могут быть выделены помещения для проживания семей. Эти помещения должны располагаться в отдельных подъездах (секциях) жилого дома.

Типовым положением о студенческих общежитиях высших учебных заведений, утвержденным приказом министра высшего и среднего специального образования СССР от 3 сентября 1986 г. № 623 по согласованию с ВЦСПС и ЦК ВЛКСМ (Бюл. Министерства высшего и среднего специального образования СССР. 1986. № 11. С. 23—31) предусмотрено, что студенческие общежития высших учебных заведений страны предназначаются для размещения иногородних студентов, аспирантов, слушателей подготовительных отделений, институтов и факультетов повышения квалификации преподавателей высших учебных заведений на период обучения в вузе. В этих общежитиях размещаются также иностранные граждане, принятые на обучение в СССР.

Для общежитий характерно и то, что проживающие в них лица обеспечиваются мебелью, постельными принадлежностями, культурно-бытовым обслуживанием. Оплата за проживание граждан в общежитии производится по установленным специальным ставкам.

В последние годы широко осуществляется строительство общежитий гостиничного типа, в том числе для молодых семей. Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 22 января 1981 года № 235 «О мерах по усилению государственной помощи семьям, имеющим детей» (СП СССР. 1981. № 13. Ст. 75) Советам Министров союзных республик предложено обеспечить выделение в общежитиях отдельных комнат для молодоженов, обратить особое внимание при разработке и осуществлении планов жилищного строительства на наиболее полное удовлетворение потребностей работающей и учащейся молодежи, расши-

рить строительство общежитий, и в первую очередь по типовым проектам, а также домов гостиничного типа.

Для скорейшего удовлетворения нуждаемости в жилье небольших семей постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 30 сентября 1981 г. № 496 «Об использовании жилых домов для малосемейных для временного обеспечения жилыми помещениями небольших семей» (СП УССР. 1981. № 10. Ст. 78) признано целесообразным начиная с 1 января 1982 г. использовать при необходимости жилые дома для малосемейных в качестве семейных общежитий для временного обеспечения жилыми помещениями небольших семей.

Указанным постановлением утверждено Положение об использовании жилых домов с этой целью. В нем отмечено, что для временного обеспечения жилыми помещениями малых семей предприятия, учреждения, организации при необходимости принимают решения об использовании в качестве семейных общежитий жилых домов для малосемейных. Решения об этом принимаются администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или иной общественной организации и соответствующим профсоюзным комитетом, комитетом комсомола еще до начала сооружения дома.

Дома для малосемейных, в отношении которых не принято такое решение, заселяются в соответствии с Правилами учета граждан и на них распространяется общий правовой режим, установленный для жилых домов и жилых помещений государственного и общественного жилищных фондов.

Колхозы вправе оформить часть своего жилищного фонда как общежития и предоставлять в них площадь на период временной или сезонной работы гражданам, работающим по трудовому договору, а также отдельным колхозникам, не имеющим жилья.

Колхозы могут также строить общежития для молодых специалистов, прибывших по направлению в колхоз после окончания высших и средних специальных учебных заведений.

2. Согласно ч. 2 ст. 127 ЖК УССР используемые под общежития жилые дома регистрируются в качестве общежитий в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Если не была произведена регистрация дома в качестве общежития в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, этот дом нельзя рассматривать как общежитие.

Из сказанного выше можно сделать вывод: под общежитием следует понимать зарегистрированное в качестве такового в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, отвечающее определенным требованиям жилое строение, в котором гражданам в связи с трудовыми отношениями или обучением в

учебном заведении за плату по специальным ставкам предоставляются по ордеру, выдаваемому владельцем общежития, во временное пользование жилая площадь, мебель, другие предметы домашнего обихода и культурно-бытового назначения, необходимые для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них, и обслуживаемое специальным персоналом.

Статья 128. **Порядок предоставления жилой площади в общежитиях**

Порядок предоставления жилой площади в общежитиях определяется законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР.

Жилая площадь в общежитии предоставляется по совместному решению администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета и комитета комсомола.

1. Жилая площадь в общежитиях предоставляется в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР, ЖК УССР, Примерным положением об общежитиях, Положением об использовании жилых домов для малосемейных, а также Типовым положением о студенческих общежитиях высших учебных заведений.

2. Жилая площадь в общежитиях предоставляется в соответствии с очередностью, определяемой администрацией предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующим профсоюзным комитетом и комитетом комсомола.

Заселение общежитий производится после создания в них необходимых жилищно-бытовых условий для проживания. Они могут заселяться только при наличии заключения органов и учреждений санитарно-эпидемиологической службы о приемке общежития в эксплуатацию. Указанным заключением должно быть определено количество мест в общежитии с учетом санитарных норм жилой площади на одного проживающего, установленных для общежитий. Заселение общежития без санитарного паспорта и сверх установленного количества мест категорически запрещается.

Общежития заселяются гражданами из расчета 6 кв. м жилой площади на каждого поселяемого. В общежития для одиноких рабочих, студентов, учащихся техникумов и профессионально-технических училищ запрещается вселять в одну комнату лиц

разного пола, а также лиц, не прошедших санитарную обработку.

Вселение в общежитие должно производиться при предъявлении справки лечебного учреждения о состоянии здоровья вселяемого с указанием, что он не имеет противопоказаний к проживанию в общежитии. Заселение комнат в общежитии должно производиться с учетом возраста рабочих или служащих, сменности их работы, а также учебы в вечерних и заочных учебных заведениях.

Вселяемому в общежитие указывается предоставленная жилая площадь и выдается пропуск на право входа в общежитие. Он должен быть ознакомлен с Правилами внутреннего распорядка, правами и обязанностями проживающих в общежитии. Все вселенные в общежитие лица заносятся в домовую книгу и прописываются в органах милиции.

Положением о студенческих общежитиях высших учебных заведений Министерства высшего и среднего специального образования СССР предусмотрено, что вселение студентов, аспирантов и слушателей подготовительного отделения осуществляется на основании ордера, выданного профкомом студентов, в котором указывается номер общежития и комнаты.

Места в общежитии, выделяемые иногородним семейным студентам, определяются по совместному решению администрации, профкома студентов и комитета комсомола вуза исходя из имеющегося жилого фонда в изолированных подъездах, секциях, этажах, блоках с соблюдением санитарных норм проживания. Вселение семейных студентов осуществляется по ордерам, выдаваемым профкомом студентов учебного заведения. Места в семейных общежитиях предоставляются, как правило, тем семьям, в которых оба супруга являются иногородними студентами.

На тех предприятиях, в учреждениях, организациях, которые в соответствии с Постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 30 сентября 1981 г. № 496 используют жилые дома для малосемейных в качестве семейных общежитий, ведутся списки работников на получение жилых помещений в домах для временного проживания малосемейных. В списки включаются малые семьи, состоящие на квартирном учете и желающие получить квартиры в таких домах.

Включение в список на получение жилых помещений в этих домах, а также исключение из списков производится по совместному решению: в домах ведомственного жилищного фонда — администрации предприятия, учреждения, организации, а также профсоюзного комитета и комитета комсомола; в домах общественного жилищного фонда — органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета и комитета

комсомола. В решении о включении в список указывается: дата включения в список; сведения о пребывании на квартирном учете (дата и номер решения о принятии на учет); состав семьи. Датой включения в список является день принятия об этом решения.

Исключение из списка на получение жилых помещений в домах для временного проживания малосемейных производится в случаях: а) снятия соответствующих лиц с квартирного учета; б) представления сведений, не соответствующих действительности, которые послужили основанием для включения в список, или противоправных действий должностных лиц при решении вопроса о включении в список.

Лица, состоящие в списке на получение жилых помещений в таких домах и переведенные на работу на другое предприятие, в учреждение, организацию, включаются в ведущийся там аналогичный список с учетом времени пребывания в списке по прежнему месту работы. Семьи, включенные в список на получение жилых помещений в домах для временного проживания малосемейных, а также получившие жилые помещения в этих домах, сохраняют право пребывания на квартирном учете.

Предоставление жилых помещений в указанных домах производится исходя из 6 кв. м на члена семьи. При отсутствии достаточного по размеру жилого помещения по просьбе совершеннолетних членов семьи, у которой наступила очередь на получение квартиры в таких домах, ей может быть предоставлено жилое помещение меньшего размера. Работникам, состоящим в списке на получение жилых помещений в домах для временного проживания малосемейных, жилые помещения предоставляются в порядке их очередности в этом списке. Предоставление жилых помещений в домах для временного проживания малосемейных производится по совместному решению: в домах ведомств — администрации предприятия, учреждения, организации, профсоюзного комитета и комитета комсомола; в домах общественного жилищного фонда — органа кооперативной или другой общественной организации, профсоюзного комитета и комитета комсомола.

Освобождающиеся жилые помещения в домах для временного проживания малосемейных, построенных за счет капитальных вложений, переданных предприятиями, учреждениями, организациями в порядке долевого участия единому заказчику, вновь заселяются работниками этих предприятий, учреждений, организаций, независимо от того, на чьем балансе состоят эти дома.

Целевое назначение общежитий состоит в том, чтобы временно удовлетворить потребность в жилище рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы или учебы. Общежитие предоставляется сезонным и временным

работникам и лицам, работающим по срочному трудовому договору, на срок действия трудового договора, студентам и учащимся — на период обучения. Право пользования общежитием постоянных рабочих и служащих не ограничивается каким-либо сроком. Однако во всех случаях проживание в общежитии связано с сохранением трудовых или учебных отношений с владельцем общежития, то есть зависимо от них.

Хотя жилая площадь в общежитии постоянным рабочим и служащим предоставляется на срок, заранее в законе не установленный, они также являются, по существу, временными пользователями жилой площади в общежитии, так как предоставление им жилой площади в нем не разрешает окончательно их жилищной потребности: они вправе состоять на учете на получение благоустроенного жилого помещения в порядке, предусмотренном п. 13 Правил учета граждан.

Предоставление жилой площади в общежитии не только временно решает жилищную потребность лиц, нуждающихся в жилье, но и способствует решению определенных задач производственного (учебного) характера, стоящих перед предприятием, учреждением, хозяйственной организацией либо учебным заведением.

Статья 129. **Ордер на жилую площадь в общежитии**

На основании решения о предоставлении жилой площади в общежитии администрация предприятия, учреждения, организации выдает гражданину специальный ордер, который является единственным основанием для вселения на предоставленную жилую площадь.

В специальном ордере, который выдается гражданину администрацией предприятия, учреждения, организации на основании решения о предоставлении жилой площади в общежитии указываются: дата выдачи ордера; наименование населенного пункта, а также предприятия, учреждения, организации, являющихся владельцами общежития; номер и серия ордера; фамилия, имя и отчество рабочего, служащего, студента, учащегося, получающего жилую площадь в общежитии, место его работы или учебы; адрес места нахождения общежития; номер корпуса и комнаты; на основании какого решения выдан ордер; состав семьи лица, получающего жилую площадь в общежитии. Ордер подписывается руководителем предприятия, учреждения, организации. Он действителен в течение 30 дней. Форма такого ордера устанавливается Советом Министров союзной республики (см. Приложение к Положению об общежитиях от 3 июня 1986 г.).

На основании решения о предоставлении жилого помещения в доме для малосемейных, используемом в качестве семейного общежития, администрация предприятия, учреждения, организации также выдает работнику специальный ордер, являющийся единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение. Ордер может быть выдан лишь на свободную жилую площадь.

При получении ордера предъявляются паспорта всех членов семьи, включенных в ордер с отметкой о выписке с прежнего места жительства. Администрация предприятия, учреждения, организации ведет учет ордеров, выдаваемых гражданам на занятие жилой площади в общежитии. Бланки ордеров хранятся как документы строгой отчетности. При вселении ордер сдается в жилищно-эксплуатационную организацию, а при ее отсутствии — заведующему (директору) общежитием, предприятием, учреждением, организацией. Ордер на жилую площадь (комнату) в общежитии в случае спора может быть признан недействительным в судебном порядке.

Статья 130. Порядок пользования жилой площадью в общежитиях

Порядок пользования жилой площадью в общежитиях определяется законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Правовые отношения, в которые вступают между собой владелец общежития, с одной стороны, и рабочий, служащий, студент, учащийся — с другой, по своему характеру содержат в себе признаки договора найма жилого помещения (с некоторыми исключениями). Согласно Примерному положению об общежитиях, проживающие в общежитии рабочие, служащие, студенты, учащиеся, а также другие граждане имеют право: пользоваться помещениями культурно-бытового назначения, оборудованием, инвентарем общежития и коммунально-бытовыми услугами; избирать совет общежития и быть избранными в его состав, принимать участие в культурно-массовой и физкультурной работе, в обсуждении вопросов организации быта в общежитии и вносить свои предложения по улучшению этой работы; требовать своевременной замены пришедших в негодность оборудования, мебели, постельных принадлежностей и другого инвентаря, а также устранения недостатков в культурно-бытовом обслуживании.

Граждане, проживающие в помещениях, находящихся в их обособленном пользовании, вправе вселить в занимаемые помещения своих несовершеннолетних детей. Вселение других членов семьи в указанные помещения допускается лишь с разре-

шения администрации, профсоюзного комитета и комитета комсомола предприятия, учреждения, организации и письменного согласия членов семьи гражданина, проживающих совместно с ним.

Гражданам, выбывшим из общежития в связи с призывом на действительную срочную военную службу, а также офицерам, выбывшим из общежития в связи с призывом из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет, должна быть вновь предоставлена жилая площадь в общежитии, если после продолжения военной службы они своевременно возвратились на то же предприятие, в учреждение, организацию. В случае отказа демобилизованному в предоставлении места в общежитии, из которого он был призван в Советскую Армию, это лицо имеет право на судебную защиту. Если по каким-либо причинам не представляется возможным вселиться в то общежитие, в котором демобилизованный проживал до призыва, он имеет право через суд предъявить иск о признании за ним права на пользование общежитием и о возложении на администрацию обязанности предоставить ему место в другом общежитии.

В силу особого правового режима общежитий проживающие в них лица ограничены в некоторых правах по сравнению с нанимателями обычной жилой площади в домах местных Советов и в ведомственных домах. Некоторые общие нормы жилищного законодательства либо вовсе не применимы к общежитиям, либо применяются с определенными ограничениями. Так, лицо, проживающее в общежитии, не имеет права обменивать занимаемое им помещение, бронировать его, требовать его раздела, сдавать его в поднаем, вселять временных жильцов, не может в общежитии для одиноких проживать вместе с другими членами своей семьи.

Наряду с указанными выше правами Примерным положением об общежитиях предусмотрены и обязанности проживающих в общежитии рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан. Они, в частности, должны: использовать предоставленную жилую площадь в соответствии с ее назначением; обеспечивать сохранность помещений, оборудования и инвентаря; соблюдать правила социалистического общежития и правила внутреннего распорядка общежития; соблюдать чистоту и порядок в жилых помещениях и в других местах общего пользования; экономно расходовать тепловую и электрическую энергию, воду и газ; строго соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами и оборудованием; принимать участие в благоустройстве и озеленении прилегающей к общежитию территории, охране зеленых

насаждений, устройстве, ремонте и надлежащем содержании спортивных и детских площадок.

Вещи, не являющиеся предметом ежедневного пользования, должны сдаваться на хранение в камеру хранения. Лица, выбывающие из общежития, обязаны сдать все числящееся за ними имущество. При несдаче указанного имущества либо его порче выбывающий из общежития возмещает причиненный ущерб. Ремонт поврежденных по вине проживающих помещений общежития, а также мебели, оборудования и инвентаря производится виновными лицами или за их счет.

Одной из важных обязанностей лиц, проживающих в общежитиях, является оплата за проживание. Этот вопрос регулируется рядом нормативных актов. Например, оплата за проживание в общежитиях предприятий, учреждений, организаций, подчиненных министерствам, ведомствам и местным Советам народных депутатов Украинской ССР (кроме предприятий и организаций сельского хозяйства) урегулирована постановлением Совета Министров УССР от 9 августа 1965 г. № 781 «Об утверждении ставок платы за проживание в общежитиях предприятий, организаций и учреждений, подчиненных совнархозам, министерствам, ведомствам и местным Советам УССР» (СП УССР. 1965. № 8. Ст. 114).

Согласно этому постановлению плата за пользование койкоместом в общежитии зависит от трудовых отношений лиц, пользующихся общежитиями. Так, работники предприятий, учреждений и организаций, которым принадлежит общежитие, оплачивают пользование им по твердым ставкам за койко-место в месяц. В эту ставку включаются квартирная плата за жилую площадь, оплата за отопление, коммунальные услуги и все прочие виды обслуживания. Размер указанных ставок зависит от благоустроенности общежития, категории населенного пункта, где оно расположено, размера заработка работника, проживающего в общежитии, и других факторов.

Однако характерной особенностью для такой оплаты является то, что она достаточно низкая и составляет лишь незначительный процент от заработной платы работника. Например, для общежитий со всеми видами благоустройства (водопровод, канализация, электроосвещение и отопление центральное или газовое), ставки за койко-место в месяц составляют: наивысшая — 5 руб.; а наименьшая — 1 рубль 50 копеек.

При отсутствии в общежитии водопровода и канализации плата за проживание уменьшается в пределах до 20 процентов. Размер уменьшения устанавливается администрацией по согласованию с профсоюзной организацией.

Постановлением Совета Министров Украинской ССР «О передаче дополнительно на решение министерств и ведомств УССР, исполкомов областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов некоторых вопросов хозяйственного строительства» от 12 сентября 1979 г. № 448 (СП УССР. 1979. № 9. Ст. 66 (п. 5) разрешено объединениям, предприятиям и организациям ставки ежемесячной платы за проживание в принадлежащих им общежитиях, установленные для работников этих организаций, применять по отношению к работникам школ, медицинских, культурно-просветительных учреждений, торговых и других учреждений и организаций, непосредственно обслуживающих рабочих и служащих данного объединения, предприятия, организации и членов их семей.

Рабочие и служащие, которые проживают в общежитии одного предприятия, а работают на другом, оплачивают проживание в общежитии по фактической стоимости содержания одного койко-места. Семейные рабочие и служащие, проживающие в отдельных комнатах общежитий, оплачивают жилье и коммунальные услуги по ставкам, установленным местными Советами народных депутатов для нанимателей. В том случае, если эти рабочие и служащие пользуются имуществом, которое принадлежит предприятию или хозяйственной организации, они оплачивают стоимость его амортизации по существующим нормам.

За пользование жилыми помещениями в домах для временного проживания малосемейных плата производится в размерах, установленных для оплаты жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда.

Для общежитий учебных заведений ставки платы за проживание в общежитии установлены отдельно.

Постановлением СНК СССР от 18 февраля 1941 г. № 332 «О размере платы учащимися и аспирантами высших учебных заведений и научно-исследовательских институтов за пользование общежитиями» (СП СССР. 1941. № 7. Ст. 115) предусмотрено, что начиная с 1 февраля 1941 г. размер платы за пользование общежитиями, а также жилыми помещениями, арендованными учебными заведениями и научно-исследовательскими институтами, устанавливается в следующих размерах:

а) для учащихся техникумов, педагогических училищ, сельскохозяйственных и медицинских школ и других средних специальных учебных заведений за пользование общежитиями — 50 коп. в месяц и за пользование постельными принадлежностями — 20 коп. в месяц;

б) для студентов высших учебных заведений за пользование общежитиями — 1 рубль в месяц и за пользование постельными принадлежностями — 50 коп. в месяц;

в) для аспирантов высших учебных заведений и научно-исследовательских институтов за занимаемую площадь и коммунально-бытовые услуги — по ставкам соответствующих городских Советов народных депутатов и за пользование постельными принадлежностями — 50 коп. в месяц.

Типовым положением о студенческих общежитиях высших учебных заведений предусмотрено, что плата за пользование общежитиями взимается со студентов и аспирантов за все время проживания и период каникул. При выезде студентов и аспирантов из общежития в период каникул плата за пользование постельными принадлежностями не взимается. В период производственной практики, связанной с выездом студентов в другую местность на срок более месяца, плата за пользование общежитием и постельными принадлежностями также не взимается.

Плата за пользование общежитием с семейных студентов взимается по нормам, установленным для студентов, за число мест в занимаемой семьей комнате, которое определяется паспортом общежития. Для иногородних слушателей подготовительных отделений, обучающихся с отрывом от производства, места в общежитиях предоставляются на условиях, установленных для студентов высших учебных заведений (Положение о подготовительном отделении при высшем учебном заведении, утвержденное приказом Минвуза СССР от 26 сентября 1969 г. № 712). Для иногородних слушателей факультетов повышения квалификации преподавателей общежитие предоставляется с оплатой в порядке, установленном для аспирантов (приказ Минвуза СССР от 26 сентября 1985 г. № 666).

Постановлением Совета Министров СССР от 23 апреля 1975 г. № 315 (СП СССР. 1975. № 11. Ст. 66) предусмотрено, что учащимся сельских профессионально-технических учебных заведений из числа круглых сирот, детей, лишившихся попечения родителей, и детей инвалидов Отечественной войны I и II групп общежития предоставляются бесплатно.

Проживающим в общежитиях запрещается:

производить самовольно переоборудование и перепланировку помещений;

готовить пищу в спальных комнатах, стирать и сушить в них белье;

загромождать предметами домашнего обихода балконы, пожарные проходы, коридоры, лестничные клетки и запасные выходы;

хранить в жилых помещениях, на лестничных клетках, балконах легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, взрывоопасные материалы и вещества, загрязняющие воздух;

устанавливать без разрешения руководства общежития временные электронагревательные приборы для дополнительного обогрева помещений;

бросать в мусоропровод крупногабаритные предметы, непогашенные окурки и спички, выливать жидкости;

в период с 23 до 7 часов включать на повышенную громкость телевизионную, магнитофонную и радиоаппаратуру, играть на музыкальных инструментах и создавать другой шум, нарушающий покой граждан;

самовольно переселяться из одного помещения в другое.

Согласно Примерному положению об общежитиях от 3 июня 1986 г. (п. 19) переселение в случае необходимости граждан из одного жилого помещения в другое в данном общежитии производится по решению администрации предприятия, учреждения, организации, а также профсоюзного комитета и комитета комсомола с выдачей нового ордера.

Пленум Верховного Суда УССР в п. 2 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 разъяснил, что суду не подведомственны споры о переселении работника предприятия, учреждения, организации, в ведении которого находится общежитие, в пределах одного и того же общежития.

Проживающий в общежитии работник предприятия, учреждения, организации может быть переселен в другое общежитие в силу производственной необходимости и по другим причинам. При переселении из одного общежития в другое происходит не что иное, как выселение из одного помещения и вселение в другое. Поэтому такое переселение без согласия переселяемого лица может быть произведено в судебном порядке.

Эксплуатация общежития осуществляется жилищно-эксплуатационной организацией, а при ее отсутствии — соответствующим предприятием, учреждением, организацией, в ведении которой находится общежитие, в соответствии с едиными правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

В общежитиях должны обеспечиваться необходимые условия для проживания, занятий, отдыха и проведения политико-воспитательной работы среди проживающих. Лица, поселяемые в общежития, обеспечиваются мебелью, постельными принадлежностями, различного рода бытовым обслуживанием (уборка помещения, отопление, освещение и др.). Общежития оборудуются твердым и мягким инвентарем по установленным нормам из расчета на каждого проживающего.

Типовыми нормами оборудования общежитий мебелью и другим инвентарем (См. Приложение к письму Госплана СССР, Госстроя СССР, Минфина СССР от 5 декабря 1983 г. № СА-47Д) предусмотрено, что каждому поселяемому в общежитие в личное

пользование предоставляется: кровать, матрац, тумбочка, стул, одеяло, подушка, простыни, покрывало, полотенца, наволочки для подушки и тюфячная наволочка. Кроме того, предоставляются предметы общего пользования лицам, проживающим в одной комнате: стол, шкаф, полка книжная, вешалка, чайник, светильник, репродуктор, оконный карниз, штора или портьера на окно, оконные занавески, настольная лампа, плафон.

Граждане, поселяющиеся в домах для малосемейных, используемых в качестве общежитий, не обеспечиваются мебелью, постельными принадлежностями, иным инвентарем. Нет в этих домах и специально обслуживающего персонала. Тем не менее правовой режим семей, проживающих в домах для временного проживания малосемейных, определяется условиями, установленными для общежитий.

В Примерном положении об общежитиях подробно регламентируются обязанности администрации предприятия, учреждения, организации или учебного заведения, в ведении которого находится общежитие.

Администрация обязана: содержать общежитие в соответствии с установленными санитарными правилами, едиными правилами и нормами эксплуатации и ремонта жилищного фонда; обеспечивать предоставление проживающим в общежитии бытовых услуг и выделение для этих целей помещений; своевременно производить необходимый капитальный и текущий ремонт общежития и ремонт инвентаря; обеспечивать своевременное финансирование расходов на содержание общежития и проведение культурно-массовой и физкультурно-оздоровительной работы; обеспечивать в необходимых случаях выделение помещений для организации в общежитии в установленном порядке столовых и буфетов, оснащение их по действующим нормам торгово-технологическим оборудованием, мебелью и посудой.

Руководители предприятий, учреждений, организаций, в ведении которых находятся общежития, несут ответственность за правильную эксплуатацию и содержание общежитий, поддержание в них установленного порядка и правил проживания, организацию быта проживающих, политико-воспитательной, культурно-массовой и физкультурно-оздоровительной работы.

В каждом общежитии администрация предприятия, ведомства, учреждения устанавливает правила внутреннего распорядка, обеспечивающие надлежащий покой, отдых и должный санитарный порядок.

Капитальный ремонт общежитий производится за счет средств предприятий, учреждений, организаций, в ведении которых находятся общежития. При производстве капитального ремонта общежития, когда ремонт не может быть произведен без высе-

ления проживающих, гражданам на время ремонта администрацией предприятия, учреждения, организации предоставляется жилая площадь в том же или ином общежитии или другое жилое помещение. По окончании капитального ремонта указанным лицам предоставляется жилая площадь, которую они занимали ранее.

Текущий ремонт общежитий (кроме помещений, находящихся в обособленном пользовании граждан) производится также за счет средств предприятий, учреждений, организаций, в ведении которых находятся эти общежития. Текущий ремонт помещений, находящихся в обособленном пользовании граждан (побелка потолков, побелка, окраска или оклейка обоями стен, окраска радиаторов, оконных переплетов с внутренней стороны, подоконников, дверей, встроенных шкафов и антресолей, вставка стекол, окраска или покрытие лаком полов, ремонт электропроводки), производится за счет проживающих.

Общежитие отвечает за сохранность имущества граждан, находящегося в отведенных им помещениях, даже если это имущество, кроме денег и драгоценностей, не было сдано на хранение общежитию.

Общежитие обслуживает специальный персонал (заведующий либо директор, воспитатель и т. д.), штат которого должен соответствовать Примерным штатным нормативам персонала общежитий рабочих и служащих, утвержденным Министерством финансов СССР по согласованию с ВЦСПС 18 июля 1977 г.

Администрация, профсоюзный комитет и комитет комсомола предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находится общежитие, организуют работу по идейно-политическому, трудовому и нравственному воспитанию рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан, проживающих в общежитии.

Внутренний распорядок в общежитиях устанавливается правилами, утверждаемыми администрацией предприятия, учреждения, организации или учебного заведения по согласованию с профсоюзным комитетом и комитетом комсомола.

Приказом министра высшего и среднего специального образования СССР от 3 сентября 1986 г. № 623 по согласованию с ВЦСПС и ЦК ВЛКСМ утверждены Типовые правила внутреннего распорядка в студенческих общежитиях высших учебных заведений (Бюл. Министерства высшего и среднего специального образования СССР. 1986. № 11), на основании которых утверждаются в каждом вузе правила внутреннего распорядка в студенческих общежитиях.

Проживающие в общежитиях семейные студенты также руководствуются Правилами внутреннего распорядка в студенче-

ских общежитиях вуза. Поведение лиц, проживающих в общежитии и не соблюдающих установленных правил, мешающих нормальному отдыху других жильцов, подлежит обсуждению на заседании совета общежития. Материалы о недостойном поведении таких лиц могут быть переданы на рассмотрение товарищеского суда.

В соответствии с п. 17 Типовых правил внутреннего распорядка в студенческих общежитиях высших учебных заведений за нарушение правил социалистического общежития к студентам и аспирантам могут быть применены дисциплинарные взыскания: замечание, выговор, строгий выговор, исключение из высшего учебного заведения.

За появление в нетрезвом виде и распитие спиртных напитков в общежитии студенты, аспиранты, слушатели подлежат исключению из вузов.

Статья 131. **Примерное положение об общежитиях**

В соответствии с законодательством Союза ССР Примерное положение об общежитиях утверждается Советом Министров Украинской ССР, министерствами, государственными комитетами и ведомствами СССР по согласованию с соответствующими профсоюзными и комсомольскими органами.

Согласно ст. 131 ЖК УССР Совет Министров Украинской ССР постановлением от 3 июня 1986 г. № 208 по согласованию с Украинским республиканским советом профсоюзов и ЦК ЛКСМ Украины утвердил Примерное положение об общежитиях.

Данное Примерное положение устанавливает порядок предоставления жилой площади в общежитиях предприятий, учреждений, организаций, пользования этими общежитиями и их содержания.

Для студентов вузов приказом министра высшего и среднего специального образования СССР от 3 сентября 1986 г. № 623 по согласованию с ВЦСПС и ЦК ВЛКСМ утверждено упомянутое выше Типовое положение о студенческих общежитиях высших учебных заведений.

Статья 132. **Выселение из общежитий**

Прекратившие работу сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, а также лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения

из общежития, которое им было предоставлено в связи с работой или учебой.

Другие работники предприятий, учреждений, организаций, поселившиеся в общежитии в связи с работой, могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения в случае увольнения по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления.

Лица, прекратившие работу по иным основаниям, чем указанные в части второй настоящей статьи, а также лица, перечисленные в статье 125 настоящего Кодекса, могут быть выселены лишь с предоставлением им другого жилого помещения.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением из общежития другое жилое помещение должно отвечать требованиям, предусмотренным частью второй статьи 114 настоящего Кодекса.

Лица, проживающие в общежитиях, выселяются также в случае сноса дома или переоборудования дома (жилого помещения) в нежилой, а также если дом (жилое помещение) грозит обвалом. При этом выселяемым предоставляется другая жилая площадь в общежитии или другое жилое помещение.

1. Жилищные права граждан, проживающих в общежитии, строго охраняются и гарантируются действующим законодательством. Лицо, проживающее в общежитии, не может быть в одностороннем порядке лишено права пользования общежитием без наличия на то законных оснований.

Сезонные, временные работники и лица, работавшие по срочному трудовому договору, при прекращении работы, в связи с которой им было предоставлено общежитие, подлежат выселению из общежития в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Причины прекращения трудовых отношений (окончание срока работы, болезнь работника и т. п.) с владельцем общежития не влияют ни на порядок, ни на условия выселения указанных граждан. Они не пользуются никакими льготами при выселении.

Лица, обучавшиеся в учебных заведениях и выбывшие из них, также подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения из общежития, которое им было предоставлено в связи с учебой. Эти лица тоже не пользуются никакими льготами при выселении.

Согласно Типовому положению о студенческих общежитиях высших учебных заведений при отчислении из высшего учебного заведения (в том числе и после его окончания) проживающие освобождают общежитие в течение 2-недельного срока со дня соответствующего приказа.

2. Граждане, принятые на постоянную работу и получившие в связи с этим место или комнату в общежитии, могут быть выселены в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения не во всех случаях прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими общежитие, а только при увольнении по собственному желанию без уважительных причин, за нарушение трудовой дисциплины (в частности, за прогул без уважительных причин), за совершение преступления, т. е. по одной из причин, зависящих непосредственно от самих выселяемых.

Решая вопрос об уважительных причинах для увольнения работника по собственному желанию, суд при рассмотрении споров о выселении по ч. 2 ст. 132 ЖК УССР, должен принимать во внимание разъяснение Госкомтруда СССР и Секретариата ВЦСПС от 9 июля 1980 г. № 5/12-21 «О порядке применения пункта 16 постановления ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 13 декабря 1979 года № 1117 «О дальнейшем укреплении трудовой дисциплины и сокращении текучести кадров в народном хозяйстве» (Бюл. Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам. 1980. № 10. С. 45), в котором содержится перечень обстоятельств, признаваемых уважительными причинами для увольнения (см. комментарий к ст. 114 ЖК УССР).

Перечень уважительных причин для увольнения, содержащийся в пп. 1 и 2 указанного разъяснения Госкомтруда СССР и Секретариата ВЦСПС от 9 июля 1980 г., является обязательным для суда, рассматривающего жилищный спор, но не исчерпывающим. В отдельных случаях (применительно к п. 3 разъяснения) суд может отказать в иске о выселении и тогда, когда работник расторг трудовой договор по иным причинам, признав их уважительными. Например, если работник прекратил трудовые отношения по собственному желанию, однако по уважительной причине (например, в связи с направлением его на работу в органы милиции), он не может быть выселен из общежития в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Пленум Верховного Суда СССР в п. 22 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что лица, проживающие в общежитиях, в случае увольнения по собственному желанию, подлежат выселению из занимаемых ими помещений, если откажутся возвратиться на работу на предприятие, в учреждение, организацию, которой было предоставлено жилое помещение. Когда при рассмотрении в суде спора о выселении из общежития возникнут сомнения в правильности увольнения работника, суд может приостановить по его ходатайству производство по делу о выселении и предоставить работнику возможность оспорить в установленном порядке законность принятого решения об увольне-

нии. В зависимости от результатов разрешения трудового спора решается и вопрос о выселении лица из общежития.

3. Постоянные работники, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией по иным основаниям (кроме уволившихся по собственному желанию без уважительных причин либо уволенных за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления), могут быть выселены из общежития в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения.

Точно также с предоставлением другого жилого помещения могут быть выселены из общежития в судебном порядке лица, перечисленные в ст. 125 ЖК УССР (в том числе и те из них, которые уволились по собственному желанию без уважительных причин либо уволены за нарушение трудовой дисциплины или совершение преступления).

Как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в п. 23 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 условия, исключающие возможность выселения из общежития без предоставления другого жилого помещения, принимаются во внимание судами как в случаях, когда они возникли ко времени прекращения гражданами трудовых отношений, так и после, до разрешения судами дел о выселении.

Так, например, проживавший в общежитии работник на день его увольнения являлся инвалидом труда III группы, а к моменту предъявления к нему иска о выселении из общежития был признан инвалидом II группы, то есть лицом, права которого защищаются ст. 125 ЖК УССР. Выселение данного работника из общежития в связи с этим возможно только с предоставлением другого жилого помещения.

При выселении из общежития семейных граждан те льготы, которыми пользуются при выселении из общежития лица, перечисленные в статье 125 ЖК УССР, распространяются на проживающих с этими гражданами членов их семьи. Например, до увольнения работник проживал с женой и несовершеннолетним ребенком в семейном общежитии. После увольнения он расторг брак с женой и выбыл из общежития в другой город. В данном случае его жена как одинокое лицо с несовершеннолетним ребенком не может быть выселена из общежития без предоставления другого жилого помещения (см. ст. 125 ЖК УССР).

В соответствии с разъяснением Пленума Верховного Суда СССР в постановлении от 3 апреля 1987 г. № 2 (п. 28) при разрешении дел о выселении из общежитий по основаниям, предусмотренным ч. 3 ст. 132 ЖК УССР, применяется трехгодичный срок исковой давности, течение которого исчисляется со времени прекращения рабочим или служащим трудовых отношений или

выбытия лица из учебного заведения. Однако, если суд признает уважительной причину пропуска срока, он может восстановить его.

При разрешении исков о выселении граждан из общежитий иной раз возникает затруднение в решении вопроса о том, относится ли помещение, в котором проживает выселяемый, к типу общежития. Это чаще бывает в тех случаях, когда такое помещение используется для проживания семей рабочих и служащих.

Пленум Верховного Суда УССР в п. 22 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 разъяснил, что разрешая споры о выселении граждан из общежития суду следует проверить, является ли общежитием помещение, занимаемое ответчиком, для чего, в частности, необходимо истребовать данные о том, находится ли дом, в котором расположено такое помещение, в ведении истца; построен ли он в качестве общежития либо специально переоборудован для этой цели; имеется ли разрешение санэпидемстанции на его заселение как общежития; зарегистрирован ли он в качестве общежития в исполкоме районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов; выдавался ли на основании совместного решения администрации, профкома и комитета комсомола ордер на занятие жилой площади в общежитии; укомплектован ли дом (жилое помещение) мебелью, специальным оборудованием, инвентарем, культурно-бытовыми предметами, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, имеются ли штаты для обслуживания общежития; как оплачивается проживание в нем и другие вопросы. Если общежитие предоставлено в связи с работой, следует выяснить вид трудового договора, заключенного между истцом и ответчиком, и основания для его прекращения.

При этом следует помнить, что помещение, будучи оформлено как общежитие, перестает быть таковым, если оно используется не как общежитие, а как обычная жилая площадь местного Совета или ведомства.

В практике известны случаи, когда в общежитиях предприятий, учреждений, организаций предоставляется жилая площадь или комната гражданам, которые не состоят с этими предприятиями, учреждениями, организациями в трудовых отношениях и по роду своих занятий не обслуживают их рабочих и служащих и членов их семей.

В одних случаях жилая площадь или комната предоставляется им по распоряжению руководителя предприятия, учреждения, организации без выдачи специального ордера, а в других — на основании совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой

общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета и комитета комсомола с выдачей специального ордера.

В обоих случаях предоставление таким лицам жилой площади или комнаты в общежитии производится с нарушением действующего законодательства и поэтому должно признаваться незаконным.

Если жилая площадь или комната в общежитии были предоставлены такому гражданину без выдачи ему специального ордера, а лишь на основании распоряжения руководителя предприятия, учреждения, организации, выселение этого гражданина из общежития по такому основанию должно производиться в судебном порядке без предоставления другой жилой площади.

При выселении из общежития гражданина, поселившегося в него по специальному ордеру, но не состоящего в трудовых отношениях с предприятием, учреждением, организацией — владельцем общежития и не обслуживающего его рабочих и служащих и членов их семей, необходимо в соответствии со ст. 59 ЖК УССР решить вопрос о признании недействительным ордера на занятие жилой площади в общежитии с наступлением последствий, предусмотренных ст. 117 ЖК УССР.

В том случае, когда на основании решения соответствующего компетентного органа общежитие передается из одного ведомства в другое, например, в связи с реорганизацией или по каким-либо другим причинам, смена владельца общежития не лишает граждан, которые проживают в нем, права пользования этим общежитием и выселение их может быть проведено только в судебном порядке и с предоставлением другого жилого помещения.

4. Гражданам, указанным в ч. 3 ст. 132 ЖК УССР, при выселении из общежития должно предоставляться другое жилое помещение, отвечающее требованиям, предусмотренным ч. 2 ст. 114 ЖК УССР, то есть оно должно находиться в черте данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Эти граждане не вправе требовать предоставления им другого благоустроенного жилого помещения. Им необходимо предоставлять жилое помещение по размеру, превышающему норму постановки граждан на квартирный учет в данном населенном пункте, однако менее нормы, по которой обеспечиваются жилым помещением граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

5. Иногда выселение граждан, проживающих в общежитии, вызывается необходимостью сноса дома или переоборудования дома (жилого помещения) в нежилой, а также угрозой обвала дома (жилого помещения).

Выселение из общежития лиц в связи со сносом дома или переоборудованием дома (жилого помещения) в нежилой произ-

водится в судебном порядке, а выселение из общежития лиц в связи с угрозой обвала дома (жилого помещения) — в административном порядке по санкции прокурора.

В соответствии с п. 42 Примерного положения об общежитиях в указанных случаях выселяемым должна предоставляться другая жилая площадь в общежитии или другое жилое помещение (семье — комната в общежитии, а одинокому, проживающему в комнате, находящейся в его обособленном пользовании,— такая же комната).

Лица, поселившиеся в помещениях, временно занятых под общежития, в случае передачи этих помещений для использования по целевому назначению, подлежат выселению в судебном порядке с предоставлением места в другом общежитии.

Если жилец разрушает или портит жилое помещение или систематически нарушает правила социалистического общежития, создавая невозможные условия для проживания с ним в одном помещении или в одном общежитии других лиц, а меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, то может быть поставлен в суде вопрос о его выселении из общежития в соответствии с ч. 1 ст. 116 ЖК УССР без предоставления другого жилого помещения. Эта мера, по существу, направлена на защиту жилищных прав других лиц, проживающих в общежитии.

Лица, самоуправно занявшие жилую площадь или комнату в общежитии, выселяются из общежития в административном порядке по санкции прокурора без предоставления другого жилого помещения.

Все указанное выше об условиях и порядке выселения граждан из общежитий в полной мере относится и к выселению лиц, пользующихся жилыми помещениями в домах для временного проживания малосемейных, используемых в качестве семейных общежитий.

Глава 5

ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ КООПЕРАТИВОВ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМИ

Статья 133. Право граждан на вступление в жилищно-строительный кооператив и получение в нем жилого помещения

Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, вправе вступить в жилищно-строительный кооператив и получить в нем квартиру.

1. Одной из форм реализации конституционного права советских граждан на жилище является их право создавать и вступать в жилищно-строительные кооперативы. ЖСК является организацией граждан, добровольно объединившихся на основе членства для удовлетворения своих жилищных потребностей путем строительства жилого дома (домов) за собственные средства, а также с помощью банковского кредита и последующей эксплуатации и управления этим домом (домами).

2. В комментируемой статье говорится о том, что в жилищно-строительный кооператив вправе вступить граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий. В общей форме критерии такой нуждаемости зафиксированы в ч. 2 ст. 134 ЖК УССР.

3. Получение жилого помещения в доме кооператива неразрывно связано с членством в ЖСК, последнее является непременным условием предоставления кооперативной квартиры. Это в равной мере относится как к первоначальному заселению дома ЖСК, так и к случаям заселения освободившихся в нем квартир. Поэтому жилое помещение в доме ЖСК не может быть предоставлено лицу, не принятому в члены данного кооператива в установленном законодательством порядке (см. ч. 1 ст. 141 ЖК УССР).

4. Если в ст. 31 ЖК УССР говорится о праве граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, на получение в домах государственного и общественного жилищного фонда жилого помещения (в том числе не только отдельной квартиры), то в ст. 133 ЖК УССР установлено право граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и вступивших в жилищно-строительный кооператив, на получение во всех случаях отдельной квартиры.

Статья 134. Учет граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив

На учет желающих вступить в жилищно-строительный кооператив принимаются граждане, постоянно проживающие в данном населенном пункте (если иное не установлено законодательством Союза ССР и Украинской ССР) и нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, имеющие право быть принятыми на учет для получения жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда (статья 34), а также граждане, обеспеченные жилой площадью ниже уровня, определяемого Советом Министров Украинской ССР и Украинским республиканским советом профессиональных союзов.

Законодательством Союза ССР и Украинской ССР могут быть установлены и другие основания для принятия на учет граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив.

Учет граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, осуществляется в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов. Учет желающих вступить в жилищно-строительный кооператив граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, при которых организуются кооперативы, осуществляется по месту работы, а по их желанию — также в исполнительном комитете Совета народных депутатов. Наравне с ними принимаются на учет граждане, оставившие работу на этих предприятиях, в учреждениях, организациях в связи с уходом на пенсию, а также лица, указанные в ч. 2 ст. 37 настоящего Кодекса.

Порядок учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, устанавливается законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Правила учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, утверждаются Советом Министров Украинской ССР и Украинским республиканским советом профессиональных союзов.

1. Постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 5 июня 1985 г. № 228 утверждены Правила кооперативного учета, в которых развиваются и конкретизируются положения комментируемой статьи. Правила регулируют также порядок направления указанных граждан в кооператив. Исполкомы местных Советов народных депутатов, профсоюзные органы, министерства и ведомства УССР, а также предприятия, учреждения, организации независимо от их подчиненности обязаны строго соблюдать упомянутые Правила (п. 2 постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 5 июня 1985 г.).

2. Вступлению граждан в члены жилищно-строительного кооператива (кроме отдельных категорий, указанных в абз. 1 п. 8 Примерного устава ЖСК) предшествует принятие их на учет желающих вступить в кооператив. Такой учет ведется в исполкомах местных Советов народных депутатов, а также на предприятиях, в учреждениях, организациях, при которых организуются кооперативы. Работники таких предприятий, учреждений, организаций вправе становиться на учет и по месту работы и в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства.

Если в семье есть несколько работающих, то в соответствии с п. 3 Правил она может состоять на кооперативном учете по месту работы одного из членов семьи (по их выбору) и в испол-

коме местного Совета. Семья также вправе одновременно состоять и на квартирном, и на кооперативном учете.

3. Пенсионеры могут быть приняты на кооперативный учет по месту прежней работы при условии, что они оставили там работу именно в связи с уходом на пенсию. На учет в исполкоме местного Совета они принимаются независимо от причин увольнения. В ч. 4 ст. 134 ЖК УССР и п. 6 Правил кооперативного учета говорится, что упомянутые выше пенсионеры принимаются на учет по месту бывшей работы наравне с рабочими и служащими данного предприятия, учреждения, организации, то есть, что к ним предъявляются одинаковые требования при взятии на учет (и снятии с него). Это же относится к работникам медицинских, культурно-просветительных, торговых и других учреждений и организаций, непосредственно обслуживающих трудовой коллектив предприятия, учреждения, организации, а в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР, и к другим лицам.

4. Общим основанием для принятия граждан на кооперативный учет является их нуждаемость в улучшении жилищных условий. Такая нуждаемость имеется прежде всего у тех, кто обладает правом быть принятым на квартирный учет (см. ст. 34 ЖК УССР и комментарии к ней, а также подпункты 2—8 п. 8 Правил кооперативного учета).

Кроме того, ч. 2 комментируемой статьи относит к числу нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, обеспеченных жилой площадью ниже уровня, определяемого Советом Министров УССР и Укрсовпрофом. Это положение раскрывается в подпункте 1 п. 8 упомянутых Правил. Речь идет об уровне средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте, который определяется облисполкомами, Киевским и Севастопольским горисполкомами совместно с советами профсоюзов исходя из данных статистической отчетности.

Ч. 3 ст. 134 ЖК УССР предусматривает возможность установления законодательством Союза ССР и УССР и других оснований для принятия граждан на кооперативный учет.

5. Общим условием принятия граждан на кооперативный учет является их постоянное проживание в данном населенном пункте. Говоря об этом, закон имеет в виду легальное проживание, то есть проживание с соответствующей пропиской. Поэтому абз. 1 п. 9 Правил кооперативного учета предусматривает в качестве принятия на учет также наличие прописки. Обычно требуется постоянная прописка. Однако на практике некоторые категории постоянных жителей (например, рабочие и служащие, проживающие в общежитиях) имеют временную прописку. Это не лишает их права быть принятыми на кооперативный учет.

6. Правила кооперативного учета предусматривают также возможность установления продолжительности времени постоянного проживания в данном населенном пункте, необходимой для принятия на учет. Но такое условие может быть установлено не для всех населенных пунктов, а только для городов Киева, Севастополя, областных центров, крупных городов (с населением свыше 250 тыс. человек) и курортных местностей. Признание местности курортом производится Советом Министров СССР или Советом Министров УССР (ст. 45 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о здравоохранении, ст. 75 Закона УССР от 15 июля 1971 г. «О здравоохранении».— Ведомости Верхов. Совета СССР. 1969. № 52. Ст. 466; Ведомости Верхов. Совета УССР. 1971. Приложение к № 29. Ст. 245). Продолжительность времени постоянного проживания устанавливается решениями облисполкомов, Киевского и Севастопольского горисполкомов и советов профсоюзов.

7. Если для данного населенного пункта в соответствии с действующим законодательством установлена продолжительность времени постоянного проживания, то при определении нуждаемости граждан в улучшении жилищных условий принимаются в расчет члены их семей, прожившие и прописанные в этом населенном пункте не менее установленного времени (а супруг, несовершеннолетние дети и нетрудоспособные родители — независимо от указанного времени). Члены семьи, не отвечающие этим требованиям, исключаются при подсчете из числа проживающих в данном жилом помещении, и размер последнего делится на остальных членов семьи. Если полученный результат окажется меньше уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте, семья принимается на учет, в противном случае — ей в этом отказывают. Исходя из изложенного решается вопрос принятия семьи на учет и по основаниям, предусмотренным в подпунктах 3 и 7 п. 8 Правил кооперативного учета.

8. Условие о продолжительности времени постоянного проживания в данном населенном пункте не распространяется на лиц, пользующихся правом первоочередного вступления в жилищно-строительный кооператив (абз. 3 и 5 п. 9 Примерного устава ЖСК).

9. К числу постоянных жителей данного населенного пункта относятся и те, кто временно выбыл из него, но сохраняет право на жилое помещение (ст.ст. 71, 73 ЖК УССР). Вместе с тем согласно действующему законодательству они выписываются с прежнего места жительства и прописываются по новому. В связи с этим абз. 3 п. 9 Правил предусматривает, что при принятии на кооперативный учет в населенном пункте по месту постоянного

жительства этих граждан к ним не предъявляется требование о прописке.

В случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР, это условие не распространяется и на других граждан. Речь идет, в частности, о работниках, которым п. 22 постановления Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 «О жилищно-строительной кооперации» (СП СССР. 1982. № 23. Ст. 120) предоставлено право вступать в жилищно-строительные кооперативы во всех населенных пунктах СССР, кроме столиц союзных республик, городов Москвы и Ленинграда, Московской области и курортов общесоюзного и республиканского значения, независимо от наличия прописки (см. комментарии к ст. 135 ЖК УССР). Эти лица могут приниматься на кооперативный учет и в случае, если они не проживают в соответствующем населенном пункте.

10. Право быть принятым на кооперативный учет в населенном пункте по месту постоянного жительства при отсутствии прописки, как указывалось выше, касается лиц, временно выехавших из указанного населенного пункта по условиям и характеру работы (п. 2 ст. 71 ЖК УССР) и выписавшихся в связи с этим из него.

Кроме того, лица, связанные по роду занятий с постоянным передвижением, принимаются на учет в том населенном пункте, где они прописаны в установленном порядке (обычно — по пароходствам, управлениям и базам флотов и флотилий, основным базам, строительно-монтажным, пусконаладочным и т. п. организациям).

11. Как говорилось выше, общим условием принятия граждан на кооперативный учет является их постоянное проживание в данном населенном пункте. Вместе с тем ч. 1 ст. 134 ЖК УССР содержит исключение из упомянутого условия: «если иное не установлено законодательством Союза ССР и Украинской ССР». Это положение частично реализовано в п. 10 Правил кооперативного учета.

С разрешения облисполкома и облсовпрофа предприятия, учреждения, организации могут принимать на учет своих работников, проживающих не в том населенном пункте, в котором расположено соответствующее предприятие, учреждение, организация (в пределах одного района), а крупные стройки и строящиеся предприятия, расположенные в малых населенных пунктах (сельских населенных пунктах, поселках, а также в городах с населением до 50 тыс. человек),— своих работников, проживающих в других населенных пунктах области.

Что касается жителей пригородной зоны, работающих в городе, то для взятия их на учет требуется, чтобы они проработа-

ли на данном предприятии, в учреждении, организации не менее 10 лет и чтобы горисполком разрешил соответствующему предприятию, учреждению, организации принять их на учет. Границы пригородной зоны и перечень входящих в нее населенных пунктов указываются в генеральном плане развития и застройки города.

В связи с тем что многие жители городов, работающие в пригородной зоне, нередко стремятся переехать туда на постоянное место жительства, Правила кооперативного учета предоставляют им возможность стать там на учет наравне с другими работниками того же предприятия, учреждения, организации, являющимися жителями соответствующего населенного пункта пригородной зоны.

Во всех указанных выше случаях речь идет о принятии на учет только по месту работы, но не в исполкоме Совета народных депутатов населенного пункта по месту нахождения предприятия, учреждения, организации. Это не лишает права соответствующих лиц становиться на учет также в исполкоме местного Совета того населенного пункта, где они постоянно проживают.

12. Если требование о нуждаемости в улучшении жилищных условий предъявляется к гражданам, когда речь идет об общем правиле — принятии на учет в населенном пункте по месту жительства, то оно является тем более необходимым в исключительных случаях, о которых говорилось выше. При этом отсутствие у работника жилья в населенном пункте, где расположено соответствующее предприятие, учреждение, организация, не рассматривается как наличие у него нуждаемости в улучшении жилищных условий. Последняя определяется исходя из жилищных условий гражданина по месту его постоянного жительства.

13. Предварительное рассмотрение заявлений о принятии на кооперативный учет в исполкоме местного Совета производится общественной комиссией по жилищным вопросам при исполкоме, а на предприятии, в учреждении, организации — комиссией по жилищно-бытовой работе профкома.

Граждане принимаются на учет: по месту жительства — решением исполкома районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов; по месту работы — совместным решением администрации предприятия, учреждения, организации (органа кооперативной или другой общественной организации) и соответствующего профсоюзного комитета. В последнем случае принимаются во внимание рекомендации трудового коллектива. Решение о принятии на учет по месту работы утверждается исполкомом местного Совета, на территории которого находится соответствующее предприятие, учреждение, организация.

14. Граждане состоят на кооперативном учете до получения квартиры в доме кооператива, за исключением следующих случаев, когда они снимаются с учета (п. 22 Правил):

1) улучшения жилищных условий, в результате которого занимаемая ими квартира стала отвечать требованиям п. 28 Примерного устава ЖСК;

2) выезда на постоянное место жительства в другой населенный пункт;

3) прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией лица, состоящего на учете по месту работы, кроме случаев, предусмотренных законодательством Союза ССР, п. 25 Правил кооперативного учета и иными актами законодательства Украинской ССР. Согласно п. 25 упомянутых Правил право гражданина состоять на учете по месту прежней работы сохраняется в случаях: а) ухода на пенсию; б) призыва на действительную срочную военную службу, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до 3-х лет; в) направления предприятием, организацией на учебу; г) если на том же предприятии, в учреждении, организации работает член его семьи, состоящий вместе с ним на учете (при этом время пребывания данной семьи на учете может измениться). Сохраняется право дальнейшего пребывания на учете за членами семьи в случае смерти лица, состоявшего на учете. В исполкоме сохраняется данное право также за членами семьи гражданина, состоявшего там на учете и снятого с учета по основаниям, указанным в подпунктах 2 и 4 п. 22 Правил;

4) осуждения к лишению свободы на срок свыше 6 месяцев, ссылке или высылке;

5) представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для принятия на учет, либо неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии на учет.

Снятие с учета производится органами, вынесшими или утвердившими решение о принятии на учет.

15. В ч. 5 ст. 134 ЖК УССР говорится, что порядок учета граждан, желающих вступить в ЖСК, устанавливается законодательством Союза ССР и Украинской ССР. До настоящего времени акты законодательства Союза ССР по данному вопросу не издавались. В Украинской ССР порядок кооперативного учета регламентируется комментируемой статьей ЖК УССР и, более подробно, упоминавшимися выше Правилами.

Статья 135. Условия приема граждан в члены жилищно-строительного кооператива

Условия приема граждан в члены жилищно-строительного кооператива устанавливаются законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР.

В члены жилищно-строительного кооператива принимаются граждане, постоянно проживающие в данном населенном пункте (если иное не установлено законодательством Союза ССР и Украинской ССР) и состоящие на учете желающих вступить в жилищно-строительный кооператив либо пользующиеся правом внеочередного приема в члены кооператива, а также граждане, указанные в части первой статьи 143, части второй статьи 145 и части первой статьи 146 настоящего Кодекса.

1. В соответствии с Примерным уставом ЖСК граждане принимаются в члены кооператива по достижении ими восемнадцатилетнего возраста, а вступившие в брак или поступившие на работу в предусмотренных законом случаях до достижения указанного возраста,— соответственно со времени вступления в брак или поступления на работу. Это правило вытекает из нормы гражданского законодательства (ст. 11 ГК УССР) о дееспособности граждан.

Как исключение из общего правила, Примерным уставом предусмотрена возможность принятия в члены ЖСК несовершеннолетнего наследника члена кооператива, проживавшего совместно с ним. В случаях принятия таких лиц в кооператив до достижения ими совершеннолетия их права и обязанности осуществляют опекуны (попечители).

Постановлением Совета Министров СССР от 5 июля 1985 г. № 628 «О дополнительных мерах по строительству молодежных жилых комплексов и кооперативных жилых домов для молодежи» (СП СССР. 1985. № 22. Ст. 111; 1989. № 6. Ст. 18) установлено, что в члены молодежных ЖСК принимаются лица в возрасте до 30 лет.

2. Примерный устав не содержит правила о наличии у вступающего самостоятельного заработка, поэтому в члены ЖСК в общем порядке могут приниматься пенсионеры, неработающие женщины, занятые воспитанием детей и ведением домашнего хозяйства, а также студенты и аспиранты. Что касается последних, то, по мнению Верховного Суда СССР, получаемая ими стипендия может рассматриваться как самостоятельный источник средств к существованию (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1978. № 4. С. 46).

3. В члены кооператива принимаются граждане, постоянно проживающие в данном населенном пункте и состоящие на учете желающих вступить в ЖСК либо пользующиеся правом внеочередного приема в члены кооператива (см. комментарии к ст.ст. 134 и 136 ЖК УССР).

4. Условие о постоянном проживании в данном населенном пункте и пребывании на учете желающих вступить в ЖСК (на кооперативном учете) не распространяется на лиц, вступающих в члены кооператива в связи с обменом (в том числе междугородним) занимаемого ими жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме другого ЖСК на жилое помещение в доме данного кооператива (см. комментарии к ст. 143).

В соответствии с ЖК УССР и п. 55 Примерного устава независимо от пребывания на указанном учете принимаются в кооператив члены семьи члена кооператива, исключенного из него по основаниям, предусмотренным подпунктами 4 и 6 п. 50 названного устава, или умершего либо выбывшего из кооператива по другим причинам, или переселившегося в другую квартиру в доме того же кооператива (см. комментарии к ст. 145). В случае раздела квартиры между членом кооператива и его бывшим супругом на основании п. 43 Примерного устава на таких же условиях (без соблюдения требования о пребывании на кооперативном учете) принимается в кооператив бывший супруг члена кооператива (см. комментарии к ст. 146).

5. Независимо от проживания в данном населенном пункте в члены кооператива принимаются граждане, которые в установленном порядке состоят в этом населенном пункте на кооперативном учете (в списке лиц, пользующихся правом на вступление в кооператив вне очереди). Имеются в виду граждане, принятые на указанный учет (включенные в список) на основании пп. 10 и 31 Правил кооперативного учета (см. комментарии к ст. 134), а также некоторые другие лица, которым законодательством Союза ССР предоставлено право вступать в кооперативы в избранных населенных пунктах (см. ниже комментарии к настоящей статье).

6. С целью стимулирования развития жилищно-строительной кооперации в сельской местности Примерным уставом ЖСК (п. 8) установлено, что в члены кооператива, организуемого в селе или в поселке, могут приниматься граждане, постоянно проживающие и состоящие на учете желающих вступить в кооператив (в списке лиц, пользующихся правом на вступление в кооператив вне очереди) не только в этом селе или поселке, но и в другом населенном пункте в пределах данного района.

7. На основании постановления Совета Министров СССР от

19 августа 1982 г. № 765 «О жилищно-строительной кооперации» (СП СССР. 1982. № 23. Ст. 120; 1989. № 6. Ст. 18; № 12. Ст. 35) и отдельных законодательных актов Союза ССР по рекомендациям предприятий, учреждений и организаций могут вступать в ЖСК во всех населенных пунктах на территории СССР, кроме некоторых (в Украинской ССР — за исключением г. Киева и курортов общесоюзного и республиканского значения), независимо от наличия прописки ряд категорий работников, проработавших не менее 10 лет, а получивших инвалидность или профессиональное заболевание, и до истечения указанного срока.

В число этих категорий работников входят: а) работники, занятые на строительстве и эксплуатации предприятий, объектов и в геологических организациях в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, а также члены артелей старателей, работающие по договорам с золотодобывающими предприятиями Министерства металлургии в этих районах и местностях. Перечень районов Крайнего Севера и местностей, приравненных к ним, утвержден постановлением Совета Министров СССР от 10 ноября 1967 г. № 1029 (в редакции Постановления Совета Министров СССР от 3 января 1983 г. № 12 — СП СССР. 1983. № 5. Ст. 21); б) работники, занятые на строительстве и эксплуатации предприятий и объектов Канско-Ачинского топливно-энергетического комплекса и в геологических организациях, осуществляющих разведку запасов сырья для нужд этого комплекса; в) работники предприятий и организаций Министерства строительства предприятий нефтяной и газовой промышленности, Министерства геологии и других министерств, занятых на строительстве предприятий нефтяной и газовой промышленности и объектов других предприятий, учреждений и организаций, связанных с развитием этих отраслей, в Западной Сибири, Казахской ССР, Коми АССР, Архангельской области и в отдаленных и безводных районах Средней Азии, а также работники гражданской авиации, обслуживающие такие предприятия, учреждения и организации; г) работники Северо-Уральского бокситового рудника и предприятий и организаций, занятых на строительстве этого рудника; д) работники предприятий и организаций Министерства химической и нефтеперерабатывающей промышленности, Министерства энергетики и электрификации СССР и других министерств, занятых на строительстве Тобольского нефтехимического комплекса; е) работники предприятий и организаций Министерства энергетики и электрификации СССР, Министерства угольной промышленности и работники организаций и предприятий других министерств, занятых на строительстве Экибастузского топливно-энергетического комплекса и других предприятий, организаций и учреждений, связанных с сооруже-

нием этих объектов; ж) работники организаций Министерства энергетики и электрификации СССР (включая работников, занятых на изыскательских и проектных работах), работавшие на строительстве гидравлических и гидроаккумулирующих электростанций, расположенных в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, а также в таежных, пустынных, высокогорных и других труднодоступных районах (по списку электростанций, утверждаемому Министерством энергетики и электрификации СССР по согласованию с ВЦСПС).

По разъяснению Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам и Министерства юстиции СССР действие постановления Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 (подпункт «а» п. 22), в соответствии с которым работникам, занятым на строительстве и эксплуатации предприятий и объектов в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним местностях, проработавшим не менее 10 лет, а работникам, получившим инвалидность или профессиональное заболевание, и до истечения указанного срока, предоставлено право вступать по рекомендациям предприятий, учреждений и организаций в жилищно-строительные кооперативы во всех населенных пунктах на территории СССР, кроме некоторых (в Украинской ССР — за исключением г. Киева и курортов общесоюзного и республиканского значения), независимо от наличия прописки, распространяется на работников всех предприятий и организаций производственной сферы, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, независимо от их ведомственной принадлежности.

В порядке, установленном постановлением Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 (п. 22), могут вступать в жилищно-строительные кооперативы в других населенных пунктах также граждане, проработавшие до ухода на пенсию не менее 10 лет на предприятиях, в учреждениях и организациях, расположенных в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к этим районам. Это право указанным гражданам предоставлено постановлением Совета Министров СССР от 10 октября 1985 г. № 956 «О мерах по обеспечению работников предприятий, учреждений и организаций, расположенных в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, жилой площадью в других районах страны» (СП СССР. 1985. № 33. Ст. 154). В данном постановлении речь идет о лицах, которые после выхода на пенсию продолжают проживать в районах Крайнего Севера и в приравненных к ним местностях. В случае переезда на постоянное жительство в другие районы эти лица утрачивают право вступления в ЖСК в других

населенных пунктах. Они могут вступить в кооператив в том населенном пункте, который ими избран для проживания, на одинаковых условиях и основаниях с жителями этого населенного пункта.

В соответствии с Положением о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 17 февраля 1981 г. № 193 (СП СССР. 1981. № 11. Ст. 64), военнослужащие сверхсрочной службы, прапорщики, мичманы и лица офицерского состава, проходящие действительную военную службу за границей, в районах Крайнего Севера, в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, и в обособленных военных городках, расположенных вне крупных населенных пунктов, имеют право вступать в ЖСК в избранных ими городах и населенных пунктах. Для решения вопроса о приеме указанных военнослужащих в кооперативы не требуется их приезд в населенный пункт по месту нахождения кооператива и прописка в этом населенном пункте. В г. Киеве и курортных местностях (применительно к территории Украинской ССР) военнослужащие, о которых идет речь, могут вступать в члены ЖСК на таких же условиях, но при наличии у них согласно действующему законодательству права на прописку (см. постановление Совета Министров СССР от 28 августа 1974 г. № 678 «О некоторых правилах прописки граждан» с дополнениями, внесенными постановлениями от 18 марта 1985 г. № 241 и 26 февраля 1986 г. № 271 — СП СССР. 1974. № 9. Ст. 110; 1985. № 13. Ст. 55; 1986. № 12. Ст. 72).

Постановлением Совета Министров СССР от 7 сентября 1989 г. № 734 «О мерах по улучшению обеспечения жилой площадью лиц офицерского состава, прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы» (СП СССР. 1989. № 32. Ст. 140) указанным лицам, которые достигли установленных Законом СССР «О всеобщей воинской обязанности» предельных возрастов состояния на действительной военной службе или которым до достижения этих предельных возрастов осталось не более трех лет, также предоставлено право вступления в жилищно-строительные кооперативы в населенных пунктах, избранных ими, с учетом существующего порядка прописки.

Документы, необходимые для приема военнослужащих в жилищно-строительные кооперативы в избранных городах и населенных пунктах, выдаются в порядке, устанавливаемом Министерством обороны.

Статья 136. **Очередность приема в члены жилищно-строительного кооператива**

Граждане, состоящие на учете желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, принимаются в члены организуемого кооператива в порядке очередности.

Очередность приема в члены кооператива определяется по времени принятия на учет желающих вступить в жилищно-строительный кооператив (включения в списки лиц, пользующихся правом первоочередного вступления в кооператив).

В первую очередь в члены жилищно-строительного кооператива принимаются граждане, состоящие на учете для получения жилых помещений в домах государственного или общественного жилищного фонда, а также граждане, указанные в статье 45 настоящего Кодекса.

Вне очереди в члены жилищно-строительного кооператива принимаются граждане, пользующиеся правом внеочередного получения жилых помещений в домах государственного или общественного жилищного фонда (статья 46), а также граждане, указанные в статье 171 настоящего Кодекса.

Законодательством Союза ССР и Украинской ССР право первоочередного и внеочередного приема в члены жилищно-строительного кооператива может быть предоставлено и другим гражданам.

В члены действующего жилищно-строительного кооператива принимаются прежде всего граждане, пользующиеся преимущественным правом на вступление в данный кооператив, а в случае их отсутствия — другие граждане в соответствии с очередностью, установленной в настоящей статье, если иное не предусмотрено законодательством Союза ССР.

1. Как следует из комментируемой статьи, различается очередность приема граждан в организуемые и в действующие кооперативы.

В организуемые кооперативы граждане принимаются только в порядке очередности, устанавливаемой в соответствии с чч. 1—5 ст. 136 ЖК УССР и п. 9 Примерного устава. Что касается действующих кооперативов, то на основании ч. 6 ст. 136 ЖК УССР в них прежде всего принимают граждан, пользующихся преимущественным правом на вступление в данный кооператив (см. ниже комментарий к настоящей статье), и лишь в случае их отсутствия — других граждан в порядке общей очередности, установленной для вступления в организуемые кооперативы.

Очередность приема в члены организуемого кооператива, а в указанных выше случаях — и в члены действующего кооператива

определяется по времени принятия на кооперативный учет либо включения в списки лиц, пользующихся правом первоочередного вступления в кооператив. Для граждан, пользующихся правом внеочередного вступления в кооператив, указанная очередность определяется по времени включения в отдельный список, который исполкомы местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения, организации ведут помимо Книги учета лиц, состоящих в очереди на вступление в ЖСК (см. комментарии к ст. 134).

Принцип очередности исключает субъективный подход при приеме в члены ЖСК. Вместе с тем он не означает, что степень нуждаемости в улучшении жилищных условий, заслуги перед государством, отношение к труду, состояние здоровья и другие обстоятельства не имеют значения. Именно с учетом этих факторов наряду с приемом в ЖСК в порядке общей очереди законодательством предусмотрен прием в них в первую очередь и вне очереди.

2. В первую очередь в члены ЖСК принимаются граждане, состоящие на учете для получения жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда (см. комментарии к ст.ст. 36, 37 и 39), а также граждане, пользующиеся в соответствии с действующим законодательством правом первоочередного получения жилых помещений в домах этого фонда. Указанным правом прежде всего пользуются лица, перечисленные в ст. 45 ЖК УССР. На основании ч. 2 ст. 21 этого Кодекса по решению трудовых коллективов предприятий и организаций в коллективных договорах такое право может быть предусмотрено для новаторов и передовиков производства, добившихся высоких показателей в труде и активно участвующих в общественной жизни (см. комментарии к ст.ст. 21 и 45).

Установленный в ст. 45 настоящего Кодекса перечень лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, не является исчерпывающим. Согласно Правилам квартирного учета (подпункт 14 п. 44) указанное право имеют лица, проживающие в ветхих домах, не подлежащих капитальному ремонту. Кроме них на основании отдельных законодательных актов Союза ССР и Украинской ССР таким правом пользуются работники геологоразведочных организаций и топографо-геодезической службы, проработавшие в полевых условиях не менее 20 лет или на Крайнем Севере 15 лет и не имеющие в связи с этим постоянного места жительства, и врачи, работающие в противотуберкулезных учреждениях (см. комментарии к ст. 45 этого Кодекса). В соответствии с законодательством Союза ССР правом на получение жилых помещений в первую очередь пользуются военнослужащие, выполнявшие интернациональный долг,

как продолжающие службу в округах, группах войск, так и уволенные с действительной военной службы в запас или отставку (Соц. законность. 1988. № 5. С. 43—44). Таким же правом пользуются семьи военнослужащих, рабочих и служащих, погибших либо умерших вследствие ранения, контузии или заболевания, полученного при исполнении интернационального долга. Все перечисленные лица в члены ЖСК также принимаются в первую очередь.

Примерным уставом ЖСК (п. 9) предусмотрен первоочередной прием в ЖСК граждан из числа молодых семей при рождении ребенка в первые три года после бракосочетания. Это правило соответствует норме, установленной постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 22 января 1981 г. № 235 «О мерах по усилению государственной помощи семьям, имеющим детей» (СП СССР. 1981. № 13. Ст. 75), поэтому оно применяется со дня принятия этого постановления, а не с 1 января 1985 г.— со дня вступления в силу Примерного устава (как это иногда имеет место в практике). Поскольку названное постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР обратной силы не имеет, установленная им льгота распространяется на граждан из числа молодых семей, которые вступили в брак после 22 января 1981 г., а также на вступивших в брак раньше, если со дня вступления в брак до указанной даты не прошло трех лет. Но в обоих случаях условием предоставления льгот является рождение ребенка после принятия постановления.

На основании Положения о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей (п. 29) и постановления Совета Министров СССР от 7 сентября 1989 г. № 734 «О мерах по улучшению обеспечения жилой площадью лиц офицерского состава, прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы» (п. 4) правом первоочередного вступления в ЖСК пользуются военнослужащие из числа тех, которые могут быть приняты в кооперативы в избранных населенных пунктах (см. комментарий к ст. 135), если они достигли предельного возраста пребывания на действительной военной службе, установленного Законом СССР «О всеобщей воинской обязанности», или если им до достижения указанного предельного возраста осталось не более трех лет.

В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 марта 1988 г. № 406 «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации» (СП СССР. 1988. № 16. Ст. 43; 1989. № 9. Ст. 27) первоочередное право на вступление в ЖСК имеют граждане, передающие предприятиям, учреждениям, организациям и исполкомам местных Советов народных депутатов

занимаемые ими жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда.

В УССР право на вступление в первую очередь в ЖСК имеют лица, отработавшие в тресте «Укртюмендорстрой» Министерства строительства и эксплуатации автомобильных дорог УССР и строительно-монтажном поезде Укрмежколхозстроя свыше трех лет.

3. Вне очереди в члены жилищно-строительного кооператива принимаются граждане, пользующиеся в соответствии со ст. 46 ЖК УССР правом внеочередного получения жилых помещений в домах государственного или общественного жилищного фонда. Перечень случаев внеочередного предоставления жилых помещений, приведенный в указанной статье, не является исчерпывающим. Отдельными законодательными актами Союза ССР и Украинской ССР предусмотрены и другие случаи (см. комментарий к ст. 46 настоящего Кодекса).

В соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 27 февраля 1970 г. № 145 во внеочередном порядке обеспечиваются жилыми помещениями работники, высвобождаемые в связи с совершенствованием и удешевлением аппарата управления при переводе их на постоянную работу в другие районы (см. комментарий к ст. 46 ЖК УССР). Согласно Постановлению Совета Министров СССР от 15 июля 1981 г. № 677 и п. 49 Правил квартирного учета возможно внеочередное предоставление жилых помещений гражданам, переехавшим в другую местность в связи с переводом их на работу или избранием по конкурсу, если эта льгота предусмотрена трудовым договором (при объявлении конкурса). На основании законодательства Союза ССР правом на получение жилых помещений вне очереди пользуются военнослужащие, которым установлена инвалидность I группы, связанная с выполнением интернационального долга (Соц. законность. 1988. № 5. С. 43—44). Все перечисленные лица в члены ЖСК также принимаются вне очереди.

В случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. Одновременно в ст. 171 настоящего Кодекса установлено, что по желанию граждан исполкомы местных Советов народных депутатов обеспечивают им (вместо предоставления квартир) возможность внеочередного вступления в члены жилищно-строительных кооперативов и получения в них квартир.

В соответствии с Правилами кооперативного учета (см. абз. 2 п. 29 в редакции Постановления Совета Министров УССР и Укр-

совпрофа от 30 декабря 1988 г. № 401 — СП УССР. 1989. № 1. Ст. 2) администрации и профсоюзному комитету предприятия, учреждения, организации с согласия совета трудового коллектива разрешается направлять в ЖСК вне очереди из числа состоящих на кооперативном учете высококвалифицированных специалистов и других работников с учетом их трудового вклада.

Для советских граждан, временно работающих за границей, установлен отличающийся от общего порядок приема в ЖСК. Он регулируется Положением о порядке вступления в члены жилищно-строительных кооперативов советских граждан, работающих за границей, утвержденным Госстроем СССР, Министерством финансов СССР, Министерством внешней торговли СССР и Стройбанком СССР 30 октября 1965 г., а также рядом других, позднее принятых нормативных актов. При условии полной оплаты стоимости заявляемой квартиры в свободно конвертируемой, приравненной к ней или замкнутой валюте, покупаемой соответствующим Банком СССР, эти граждане приобретают право на вступление в кооператив вне очереди. Если граждане, о которых идет речь, оплачивают в указанной валюте лишь первый паевой взнос в размере 30-процентной стоимости квартиры, им обеспечивается право на вступление в кооператив в течение 18 месяцев после оплаты этого взноса.

Граждане, имеющие указанную иностранную валюту, могут оплатить стоимость кооперативной квартиры не только для своей семьи, но и для близких родственников (супруг, совершеннолетние дети, родители, дед, бабка, внуки, родные братья и сестры).

4. Как предусмотрено в ч. 6 комментируемой статьи и в п. 9 Примерного устава ЖСК, в члены действующего ЖСК принимаются прежде всего граждане, пользующиеся преимущественным правом на вступление в данный кооператив.

На основании ст. 145 настоящего Кодекса и п. 55 Примерного устава ЖСК члены семьи члена кооператива, исключенного из него в связи с выездом на другое постоянное место жительства либо за систематическое разрушение или порчу жилого помещения, или использование его не по назначению, либо систематическое нарушение правил социалистического общежития, делающее невозможным для других проживание с членом кооператива в одной квартире или в одном доме, имеют преимущество перед всеми другими лицами на вступление в данный кооператив. Такое же право имеют члены семьи умершего члена кооператива либо выбывшего из кооператива по другим причинам или переселившегося в другую квартиру в доме того же кооператива.

В соответствии с п. 31 Примерного устава ЖСК (в редакции Постановления Совета Министров УССР от 21 марта 1989 г.

№ 89 — СП УССР. 1989. № 4. Ст. 17) преимуществом перед всеми другими лицами на вступление в данный кооператив пользуется совершеннолетний член семьи члена кооператива, проживавший совместно с ним, которому член кооператива передал свой пай, или родственник или другое лицо, которому член кооператива в установленном порядке передал квартиру (см. комментарий к ст. 149 ЖК УССР).

В случаях раздела квартиры между членом кооператива и его бывшим супругом в соответствии со ст. 146 настоящего Кодекса и п. 43 Примерного устава ЖСК преимущественное право на вступление в данный кооператив имеет бывший супруг члена кооператива.

Как установлено в п. 51 Примерного устава ЖСК, при выбытии члена ЖСК из кооператива до заселения дома либо исключения его из кооператива в связи с выездом на другое постоянное место жительства или неуплатой паевого взноса член его семьи, состоящий вместе с ним на учете желающих вступить в кооператив, имеет преимущественное право перед другими лицами на вступление в кооператив. Супругу члена кооператива, которому принадлежит право на часть паенакопления, предоставляется преимущество перед другими членами семьи.

Преимущественным правом на вступление в данный кооператив пользуются также члены семьи члена кооператива, если им с соблюдением условий, установленных п. 56 Примерного устава ЖСК, предоставляется квартира, освободившаяся в доме этого кооператива (см. комментарий к ст. 142 ЖК УССР).

Согласно п. 37 Примерного устава ЖСК преимущество, о котором идет речь, имеет лицо, вступающее в кооператив в связи с обменом жилого помещения (см. комментарий к ст. 143 данного Кодекса).

5. На основании ст. 145 ЖК УССР и пп. 31, 37, 43, 51 и 56 Примерного устава ЖСК, а также в соответствии с разъяснениями, содержащимися в п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1 и в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9 требования граждан, имеющих преимущественное право на вступление в кооператив, о признании неправильным отказа в приеме их в члены данного кооператива и о праве пользования жилым помещением рассматриваются судом. Право на судебную защиту — важнейший элемент преимущественного права, его правовая гарантия.

В отличие от преимущественного права на вступление в данный действующий кооператив, о чем речь шла выше, право на вступление вне очереди и в первую очередь в один из организуемых кооперативов (а в случае, предусмотренном ч. 6 ст. 136

ЖК УССР,— и в действующий кооператив) охраняется в административном порядке и судебной защите не подлежит (см. ниже комментарий к настоящей статье).

6. Направление в ЖСК граждан, состоящих на кооперативном учете, либо в отдельном списке лиц, пользующихся правом внеочередного вступления в кооператив, производится исполкомом местного Совета народных депутатов или администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или другой общественной организации и профсоюзным комитетом в порядке очередности, установленной для приема в члены кооператива в соответствии с требованиями настоящей статьи. О желании вступить в конкретный кооператив граждане подают соответствующее заявление. Направление в организуемые кооперативы осуществляется в форме списков, предусмотренных п. 4 Примерного устава (см. комментарий к ст. 137 ЖК УССР).

Определенного соотношения, в котором в ЖСК граждане должны направляться вне очереди, в первую очередь и в порядке общей очереди, настоящий Кодекс и Примерный устав ЖСК не устанавливают. Оно зависит от конкретных условий: количества квартир в домах ЖСК, организуемых при исполкоме местного Совета народных депутатов (предприятии, учреждении, организации) в данном году; числа граждан, состоящих на учете желающих вступить в кооператив, и в отдельном списке лиц, пользующихся правом внеочередного вступления в кооператив, сроков пребывания тех и других соответственно на учете и в указанном списке; числа граждан, имеющих право на вступление в кооператив вне очереди и в первую очередь, и сроков пребывания тех и других в соответствующем льготном списке и т. д. Однако при всех условиях соотношение, о котором идет речь, должно быть таким, чтобы оно обеспечивало гражданам, пользующимся льготами в части очередности, их реализацию, а именно — вступление в кооператив в более короткие сроки по сравнению с гражданами, не имеющими права на указанные льготы. При этом лица, пользующиеся правом внеочередного вступления в кооператив, должны направляться в кооператив быстрее всех других граждан, в том числе и состоящих в списке первоочередников.

Решения исполкома местного Совета по вопросу направления в ЖСК, в частности в связи с нарушением права на вступление в кооператив вне очереди и в первую очередь, могут быть гражданами обжалованы в исполком вышестоящего Совета. Жалобы на совместные решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета по указанному вопросу рассматриваются исполкомом соответствующего Совета

народных депутатов. Споры по этому вопросу между администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом рассматриваются их вышестоящими органами.

Статья 137. **Порядок организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов**

Жилищно-строительные кооперативы организуются при исполнительных комитетах местных Советов народных депутатов, при предприятиях, учреждениях и организациях.

Решения об организации кооперативов при предприятиях, учреждениях, организациях принимаются с учетом предложений трудовых коллективов.

Порядок организации и деятельности жилищно-строительных кооперативов устанавливается законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом, Примерным уставом жилищно-строительного кооператива и иными актами законодательства Украинской ССР.

Примерный устав жилищно-строительного кооператива утверждается Советом Министров Украинской ССР.

Жилищно-строительный кооператив действует на основании устава, принятого в соответствии с Примерным уставом жилищно-строительного кооператива общим собранием граждан, вступающих в организуемый кооператив, и зарегистрированного в установленном порядке.

Граждане, включенные в утвержденный исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов список лиц, вступающих в организуемый жилищно-строительный кооператив, считаются членами этого кооператива со дня регистрации устава, а граждане, принятые в действующий жилищно-строительный кооператив,— со дня утверждения исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов решения общего собрания членов кооператива о приеме в кооператив.

1. Одним из организационных начал жилищно-строительной кооперации является принцип добровольности. Кооператив формируется из числа граждан, желающих вступить в его члены.

Цель организации ЖСК — обеспечение жильем членов кооператива и членов их семей путем строительства многоквартирного жилого дома (домов), а в случаях, предусмотренных законодательством,— одно- и двухквартирных жилых домов усадебного типа или многоквартирного блокированного жилого дома (домов) с надворными постройками за собственные средства кооператива с помощью банковского кредита. Последний предостав-

ляется в размерах и в порядке, установленными Постановлением Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 и Инструкцией Стройбанка СССР № 39 от 13 мая 1983 г. по финансированию и кредитованию кооперативного жилищного строительства.

Наряду с жилым домом (домами) кооперативом возводятся надворные постройки, необходимые для нормальной эксплуатации жилого дома, как-то: котельные, мусоросборники и др.

Сооружение жилого дома (домов) и надворных построек не является завершающей стадией деятельности кооператива, а лишь первоначальным этапом, поскольку в дальнейшем на кооператив возлагается обязанность по обеспечению их эксплуатации и управление ими (см. комментарии к ст.ст. 20, 179, 181, 187 ЖК УССР).

2. Во исполнение постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 марта 1988 г. № 406 «О мерах по ускорению развития жилищной кооперации» Госплан СССР, Госстрой СССР и Минфин СССР 31 марта 1989 г. утвердили Порядок планирования и финансирования строительства и продажи кооперативных жилых домов. Указанным нормативным документом, в частности, предусмотрено, что жилищно-строительные кооперативы организуются не только для строительства жилых домов и их последующей эксплуатации. Эти кооперативы могут также приобретать (покупать) подлежащие капитальному ремонту и реконструкции жилые дома, осуществлять их ремонт, реконструкцию и последующую эксплуатацию.

Предприятиям, объединениям, организациям, колхозам и иным кооперативным и общественным организациям рекомендовано заключать (с согласия трудовых коллективов) со своими работниками, являющимися членами жилищно-строительных кооперативов, договоры на оказание им финансовой помощи в погашении стоимости кооперативного жилья за счет средств фонда социального развития. Такая помощь способствует развитию жилищной кооперации. Она также рассматривается как эффективная мера повышения трудовой активности и закрепления кадров.

3. Согласно ч. 1 настоящей статьи ЖСК организуются по территориальному принципу — при исполкомах местных Советов народных депутатов либо по производственному принципу — при предприятиях, учреждениях и организациях.

Организация ЖСК осуществляется исходя из лимитов капитальных вложений на кооперативное жилищное строительство, предусматриваемых государственными планами экономического и социального развития СССР и УССР. Решения об организации кооперативов при предприятиях, учреждениях, организациях принимаются с учетом предложений трудовых коллективов.

При исполкомах местных Советов народных депутатов по предложениям районных (городских) комитетов комсомола, а при предприятиях, учреждениях и организациях — по предложениям трудовых коллективов, комсомольских и профсоюзных организаций этих предприятий, учреждений, организаций организуются молодежные ЖСК (см. Постановление Совета Министров СССР от 5 июля 1985 г. № 628 — СП СССР. 1985. № 22. Ст. 11), деятельность которых осуществляется в соответствии с законодательством о жилищно-строительной кооперации.

4. Порядок организации и деятельности ЖСК устанавливается Основами жилищного законодательства, Постановлением Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765, Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 марта 1988 г. № 406, настоящим Кодексом, Примерным уставом ЖСК, Постановлением Совета Министров УССР от 28 октября 1982 г. № 515 «О жилищно-строительной кооперации» (СП УССР. 1982. № 11. Ст. 90; 1989. № 4. Ст. 17) и иными актами законодательства Союза ССР и Украинской ССР.

В настоящее время действует Примерный устав ЖСК, утвержденный Постановлением Совета Министров УССР от 3 апреля 1985 г. № 186 с последующими изменениями и дополнениями. Он регулирует широкий круг отношений, главным образом внутрикооперативных: порядок организации и деятельности кооператива, прием граждан в кооператив, права и обязанности кооператива, права и обязанности членов кооператива и членов их семей, средства кооператива, органы управления кооператива и др.

5. В соответствии с Примерным уставом ЖСК в кооперативы, организуемые при исполкомах местных Советов народных депутатов, принимаются граждане, состоящие в соответствующем исполкоме на кооперативном учете или в списке лиц, пользующихся правом на вступление в кооператив вне очереди (см. комментарий к ст. 134 ЖК УССР).

В кооперативы, организуемые при предприятиях, учреждениях, организациях, принимаются состоящие на кооперативном учете (в списке лиц, пользующихся правом на вступление в кооператив вне очереди) работники этих предприятий, учреждений, организаций, а также другие граждане в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР (см. комментарий к ст. 134 ЖК УССР). В порядке доукомплектования в эти кооперативы по направлению исполкома местного Совета народных депутатов могут быть приняты граждане, состоящие на указанном учете (в списке внеочередников) в этом исполкоме.

При предприятии, учреждении, организации с разрешения исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов может организовываться кооператив для ра-

ботников нескольких предприятий, учреждений, организаций, расположенных в данном населенном пункте.

6. Постановлением Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765, а также другими актами законодательства Союза ССР предоставлено право организовывать ЖСК для строительства жилых домов во всех населенных пунктах на территории СССР, кроме некоторых (в УССР — за исключением г. Киева и курортов общесоюзного и республиканского значения):

Совету Министров Бурятской АССР, Совету Министров Коми АССР, Совету Министров Якутской АССР, исполкомам Приморского, Красноярского и Хабаровского краевых Советов народных депутатов, Амурского, Архангельского, Иркутского, Камчатского, Магаданского, Мурманского, Томского, Тюменского, Сахалинского и Читинского областных Советов народных депутатов, всесоюзным строительно-монтажным объединениям «Союзспецтяжстрой», «Союзспецпромстрой» и «Союзспецстрой» — из работников и пенсионеров, проработавших в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, не менее 10 лет;

Министерству металлургии, Министерству нефтяной и газовой промышленности, Министерству геологии, Министерству строительства предприятий нефтяной и газовой промышленности, Министерству угольной промышленности и Министерству водохозяйственного строительства — из работников и пенсионеров, проработавших в районах Крайнего Севера, а также в отдаленных и безводных районах Средней Азии и Казахской ССР не менее 10 лет;

Министерству транспортного строительства, Министерству путей сообщения и Министерству энергетики и электрификации СССР — из работников и пенсионеров, проработавших на строительстве и эксплуатации Байкало-Амурской железнодорожной магистрали и объектов ее электроснабжения, второго пути железнодорожной линии Тайшет—Лена и железнодорожной линии Бам—Тында—Беркакит не менее 10 лет;

Государственному комитету СССР по гидрометеорологии — из работников и пенсионеров, проработавших в районах Крайнего Севера, местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, и на гидрометеорологических станциях, расположенных в трудно доступных районах (по списку станций, утверждаемому этим Комитетом), не менее 10 лет;

Министерству угольной промышленности и Министерству энергетики и электрификации СССР — из работников и пенсионеров, проработавших на строительстве и эксплуатации предприятий и объектов Южно-Якутского угольного комплекса не менее 10 лет;

Министерству энергетики и электрификации СССР и другим министерствам, осуществляющим строительство в районах Дальнего Востока и Забайкалья,— из работников и пенсионеров, проработавших не менее 10 лет на строительстве и эксплуатации топливно-энергетических объектов, расположенных в Забайкалье и на Дальнем Востоке (в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к районам Крайнего Севера).

Работники, о которых идет речь, получившие инвалидность или профессиональное заболевание в период работы в названных районах и местностях, могут вступать в кооперативы и до истечения 10-летнего срока работы.

Населенные пункты на территории УССР, в которых будет осуществляться строительство домов этими кооперативами, определяются Советом Министров УССР по ходатайству соответствующих Советов Министров автономных республик, крайисполкомов, облисполкомов, министерств, ведомств и всесоюзных объединений.

7. Поскольку после окончания строительства кооперативного дома каждому члену кооператива предоставляется отдельная квартира (ст. 141 ЖК УССР), число граждан, вступающих в организуемый кооператив, должно соответствовать количеству квартир в жилом доме (домах) кооператива, запланированном к строительству. Это положение закреплено в Примерном уставе ЖСК.

При строительстве одно- и двухквартирных жилых домов усадебного типа число граждан, необходимое для организации кооператива, определяется исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, но не может быть менее 5 человек.

8. На основании заявлений граждан, состоящих на кооперативном учете (в списке лиц, пользующихся правом на вступление в кооператив вне очереди), с соблюдением установленной очередности исполком местного Совета народных депутатов или администрация предприятия, учреждения, организации либо орган кооперативной или другой общественной организации и профсоюзный комитет составляют списки граждан, вступающих в данный кооператив, и членов их семей и проводят общее собрание граждан, на котором принимается решение об организации кооператива.

Решение собрания об организации кооператива, список граждан, вступающих в кооператив, и членов их семей, изъявивших желание поселиться в доме кооператива, утверждаются исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. При этом с учетом заявлений граждан и исходя из требований Примерного устава в части предельного размера жилой площади и количества комнат (см. комментарий к ст. 141 ЖК

УССР), определяются типы квартир (однокомнатные, двухкомнатные и т. д.), которые будут предоставляться указанным гражданам. Таким образом, на данном (первом) этапе решается лишь вопрос о типе квартиры. Ее номер и размер жилой площади становятся известны позднее — после распределения конкретных квартир между членами кооператива.

В соответствии с Примерным уставом ЖСК распределение квартир между членами кооператива производится перед сдачей жилого дома в эксплуатацию. На этом (втором) этапе на основании решения, принятого при организации кооператива, выносится решение о предоставлении члену кооператива конкретной квартиры того типа, который был определен первоначально. Следует подчеркнуть, что в соответствии с Примерным уставом ЖСК первоначально принятое решение о выделении члену кооператива квартиры определенного типа может быть пересмотрено лишь при наличии просьбы об этом члена кооператива (см. комментарий к ст. 141 ЖК УССР).

9. Согласно Примерному уставу ЖСК (подпункт 6 п. 60) распределение квартир между членами организуемого кооператива является компетенцией общего собрания членов кооператива. Пленум Верховного Суда СССР в Постановлении от 3 февраля 1988 г. № 1 указал, что споры о распределении жилых помещений между членами кооператива судам не подведомственны.

Решение общего собрания о распределении квартир между членами вновь организуемого кооператива принимается большинством не менее $^3/_4$ голосов присутствующих на собрании членов кооператива.

Метод распределения квартир между членами кооператива Примерным уставом не определен. На практике в некоторых случаях распределение квартир поручается правлению кооператива, инициативной группе или же специально создаваемой для этого комиссии, предложения которых впоследствии рассматриваются и утверждаются общим собранием членов кооператива. В отдельных ЖСК по решению общего собрания наиболее активным членам правления, инвалидам Великой Отечественной войны и другим членам кооператива, при наличии достаточных оснований, предоставляется право выбора квартиры. Поскольку распределение квартир — компетенция общего собрания членов кооператива, такие решения следует считать правомерными.

Наиболее часто квартиры в кооперативных домах распределяются по жребию. Жеребьевка проводится по группам — между членами кооператива, имеющими право согласно первоначально принятому решению на получение квартиры данного типа (однокомнатной, двухкомнатной и т. д.). Иногда она проходит в два этапа — вначале определяется очередность, в соответствии с ко-

торой члены кооператива будут тянуть жребий с номером квартиры данного типа, а затем тянутся сами жребии.

Члены кооператива, которым предоставлено право выбора квартир, в жеребьевке не участвуют.

При распределении квартир в домах ЖСК существенную роль играют поправочные коэффициенты к стоимости квартир, которые в соответствии с Примерным уставом ЖСК (п. 12) могут быть введены до распределения квартир между членами кооператива. В результате применения указанных коэффициентов квартиры, расположенные на неудобных этажах, с худшей ориентацией и др. оплачиваются ниже их строительной стоимости.

Распределение квартир методом жеребьевки ставит всех членов кооператива в равные условия. Применение этого метода в сочетании с предоставлением права выбора квартир членам кооператива, имеющим для этого основания, является наиболее правильным.

10. После утверждения решения об организации кооператива созывается общее собрание граждан, вступающих в организуемый кооператив, для принятия устава кооператива.

Устав принимается в соответствии с Примерным уставом ЖСК и регистрируется в исполкоме Совета народных депутатов, утвердившем решение об организации кооператива. Вносимые в устав кооператива изменения и дополнения также подлежат регистрации.

Указанный устав может уточнять и дополнять нормы, содержащиеся в Примерном уставе ЖСК. Его положения, однако, не могут противоречить Примерному уставу. Если имеются расхождения между положениями устава конкретного кооператива и Примерного устава, действуют положения последнего. Суд не применяет правила, содержащиеся в уставе данного кооператива, если они не соответствуют законодательству (см. п. 1 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1).

В случаях внесения изменений и дополнений в Примерный устав внесение этих изменений и дополнений в уставы кооперативов и регистрация их в исполкоме соответствующего Совета народных депутатов не требуется. Примерный устав ЖСК является общеобязательным нормативным актом, который действует независимо от внесения кооперативами изменений и дополнений в ранее принятые ими уставы.

Со дня регистрации устава кооператив приобретает права юридического лица, пользуется штампом и печатью с обозначением своего наименования.

11. Завершающей стадией организации ЖСК является созыв общего собрания его членов, на котором избираются правление

и ревизионная комиссия. Собрание также утверждает согласованные с исполкомом местного Совета народных депутатов и строительной организацией проект и сводную смету на строительство жилого дома (домов) и надворных построек и устанавливает размер вступительного взноса (см. комментарий к ст. 187 настоящего Кодекса).

12. В соответствии с настоящей статьей и Примерным уставом ЖСК граждане, включенные в утвержденный исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов список лиц, вступающих в организуемый ЖСК, считаются членами этого кооператива со дня регистрации устава. Поэтому пересмотр исполкомом утвержденного им списка членов кооператива после регистрации устава не допускается. Вопрос об исключении гражданина из кооператива может быть решен лишь при наличии предусмотренных законодательством оснований и в установленном порядке (см. комментарий к ст. 147 ЖК УССР).

Граждане, принятые в действующий кооператив, считаются его членами со дня утверждения исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов решения общего собрания членов кооператива о приеме в кооператив. В связи с этим они имеют права и несут обязанности члена кооператива лишь после принятия исполкомом соответствующего решения.

Статья 138. Контроль исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов за деятельностью жилищно-строительных кооперативов

Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов осуществляют контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих им домов. Исполнительный комитет районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов вправе отменить решение общего собрания или правления кооператива, если оно противоречит законодательству.

1. Хотя деятельность жилищно-строительных кооперативов осуществляется на основе самоуправления, она подконтрольна исполкомам местных Советов народных депутатов, на территории которых расположены кооперативы. Это касается решений и действий кооперативов, а также эксплуатации и ремонта принадлежащих им домов. Норма первого предложения ст. 138 ЖК УССР относится к исполкомам всех звеньев системы местных

Советов народных депутатов, в том числе к исполкомам поселкового и сельского Советов.

2. Одной из важнейших задач исполкома местного Совета народных депутатов является обеспечение законности решений, принимаемых общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных) и правлением кооператива. Поэтому, осуществляя контроль за деятельностью жилищно-строительного кооператива, исполком вправе отменить упомянутые решения, но лишь при условии их противоречия действующему законодательству. Такое право принадлежит только исполкому районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. Исполком может предложить соответствующим органам управления кооператива самим пересмотреть вынесенное ими решение, если оно противоречит законодательству.

В то же время исполком местного Совета неправомочен вмешиваться в деятельность органов управления кооператива, если она осуществляется в рамках закона. В частности, он не вправе отменить решение правления или общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) по мотивам их нецелесообразности.

3. Одним из проявлений функции исполкома местного Совета по контролю за деятельностью жилищно-строительных кооперативов является предусмотренная п. 74 Примерного устава ЖСК постановка исполкомом перед общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных) вопроса об исключении отдельных лиц из членов кооператива.

В случае несогласия общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) с предложением исполкома, а также, если оно в течение месяца не рассмотрит это предложение, исполком районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов вправе сам принять решение об исключении соответствующих лиц из кооператива.

Как постановка вопроса перед общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных), так и исключение из кооператива по решению исполкома местного Совета возможны лишь при наличии оснований, предусмотренных ст. 147 ЖК УССР и п. 50 Примерного устава ЖСК. Содержащийся там перечень оснований для исключения из кооператива является общим для всех органов, правомочных принимать решение об исключении. Поскольку исключение из кооператива влечет за собой утрату права пользования кооперативной квартирой, Примерный устав ЖСК предусматривает, что в судебном порядке может быть оспорено и решение об исключении, вынесенное исполкомом местного Совета народных депутатов (абз. 3 п. 74 Примерного устава ЖСК). Об этом же говорится в абз. 2 п. 20 по-

становления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1. Это не лишает исключенного права обжаловать решение исполкома соответствующего Совета народных депутатов в исполком вышестоящего Совета, который вправе отменить это решение (ст. 136 Конституции УССР).

4. В порядке осуществления контроля исполком местного Совета может также поставить перед общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных) вопрос об отстранении от работы в правлении или ревизионной комиссии кооператива лиц, виновных в грубом нарушении законодательства или устава кооператива либо причинении существенного ущерба интересам государства, кооператива и граждан. Как и в предыдущем случае, если упомянутый выше орган отклонит или не рассмотрит в месячный срок предложение исполкома, последний вправе сам вынести решение об отстранении. Такое решение также может быть обжаловано в установленном порядке.

Статья 139. Помощь государства жилищно-строительным кооперативам

Государство оказывает жилищно-строительным кооперативам помощь в эксплуатации и ремонте принадлежащих им домов, а также в обеспечении жилыми помещениями членов жилищно-строительного кооператива на время проведения капитального ремонта, когда ремонт не может быть произведен без выселения проживающих в этих домах граждан.

1. Помощь государства жилищно-строительным кооперативам в эксплуатации и ремонте принадлежащих им домов выражается в различных формах. Прежде всего кооператив имеет право по договору передать свой дом (дома) на техническое обслуживание государственной жилищно-эксплуатационной организации, а в сельской местности — предприятию, учреждению, организации либо колхозу или иной кооперативной и общественной организации (см. комментарий к ст. 181 ЖК УССР). Оплата указанного обслуживания производится за счет средств кооператива по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания домов государственного жилищного фонда.

Расходы по техническому обслуживанию внутридомовых инженерных сетей и устройств в домах жилищно-строительных кооперативов возмещаются кооперативам предприятиями, получающими доходы от эксплуатации этих сетей и устройств (см. комментарий к ст. 187 данного Кодекса).

Плата за пользование тепловой и электрической энергией, газом, водопроводом и канализацией в домах жилищно-строитель-

ных кооперативов производится по тарифам, установленным для государственного жилищного фонда.

В соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 и Постановлением Совета Министров УССР от 28 октября 1982 г. № 515 в государственных планах экономического и социального развития УССР предусматривается выделение министерствам и ведомствам УССР и исполкомам местных Советов народных депутатов материальных ресурсов на проведение текущего и капитального ремонта кооперативных жилых домов применительно к нормам, установленным для ремонта домов государственного жилищного фонда.

По сравнению с предусмотренными законодательством Союза ССР мерами по оказанию жилищно-строительным кооперативам помощи в эксплуатации и ремонте принадлежащих им домов, о которых сказано выше, Постановлением Совета Министров УССР от 28 октября 1982 г. № 515 намечено ряд дополнительных мер. Этим постановлением на исполкомы местных Советов народных депутатов возложена обязанность выделять служебные жилые помещения для работников, непосредственно занятых эксплуатацией кооперативных жилых домов, переданных на обслуживание жилищно-эксплуатационным организациям исполкомов местных Советов. На основании указанного постановления при планировании строительства производственных баз жилищно-эксплуатационных организаций местных Советов народных депутатов учитывается площадь кооперативных домов, переданных на обслуживание этим организациям. Работы по диспетчеризации обслуживания инженерного оборудования существующих домов ЖСК производятся за счет средств, выделяемых на капитальный ремонт жилищного фонда местных Советов. В соответствии с этим же постановлением тарифы на санитарную очистку, техническое обслуживание, оборудование жилых домов ЖСК и другие услуги не должны превышать тарифов, установленных для государственного жилищного фонда.

Работы по капитальному и текущему ремонту кооперативных жилых домов выполняются силами ремонтно-строительных организаций исполкомов местных Советов народных депутатов, министерств и ведомств УССР за счет средств кооперативов на условиях, установленных для ремонта домов государственного жилищного фонда (см. комментарий к ст. 181 ЖК УССР).

2. Необходимость в обеспечении жилыми помещениями членов кооператива и членов их семей на период капитального ремонта дома возникает в случаях, когда указанный ремонт не может быть произведен без выселения проживающих в этом доме граждан. В таких случаях, учитывая отсутствие у кооперативов

специального жилищного фонда, куда бы они могли временно переселять граждан, государство оказывает им помощь.

Исполкомы местных Советов народных депутатов или предприятия, учреждения, организации, при которых организован ЖСК, выделяют ему жилой дом (часть дома) для использования в качестве маневренного (отселенческого) фонда. В этом доме (части дома) кооператив на период проведения ремонта предоставляет членам кооператива и членам их семей другое жилое помещение. Согласно Примерному уставу ЖСК (п. 44) в случае отказа члена кооператива от переселения в это помещение кооператив либо организация, на обслуживании которой находится дом кооператива, может требовать переселения его в судебном порядке. Кроме того, поскольку на исполкомы местных Советов народных депутатов возложена обязанность осуществлять контроль за эксплуатацией и ремонтом принадлежащих кооперативам домов, если кооператив указанное требование не предъявит, в силу ст. 5 Основ гражданского судопроизводства с иском в суд о выселении члена кооператива и проживающих с ним лиц из занимаемого жилого помещения в доме кооператива с предоставлением на время ремонта другого жилого помещения вправе обратиться исполком (см. п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1).

Жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта, должно находиться в черте данного населенного пункта, быть пригодным для проживания и соответствовать санитарным и техническим требованиям (см. комментарий к ст. 101 ЖК УССР).

По окончании капитального ремонта и приемке дома государственной комиссией член кооператива вселяется в жилое помещение, которое он ранее занимал. В случае отказа от освобождения жилого помещения, предоставленного на время проведения капитального ремонта, член кооператива и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке по иску кооператива или исполкома местного Совета народных депутатов либо предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находится жилой дом.

В период проживания в связи с капитальным ремонтом в другом жилом помещении член кооператива сохраняет права и несет обязанности, предусмотренные Примерным уставом, а также вносит квартирную плату за помещение, предоставленное ему на время ремонта, и плату за коммунальные услуги.

Статья 140. Передача жилищно-строительному кооперативу равноценного жилого дома взамен сносимого

Если принадлежащий жилищно-строительному кооперативу дом подлежит сносу в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд, кооперативу взамен сносимого дома передается в собственность равноценный жилой дом.

Норма настоящей статьи соответствует ч. 6 ст. 42 Основ жилищного законодательства. Снос принадлежащего ЖСК дома в связи с изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд имеет место в исключительных случаях. Тем не менее в практике возникал вопрос, передается ли кооперативу взамен сносимого жилой дом, равноценный по стоимости, либо жилой дом, равноценный по количеству квартир соответствующего типа (одно-, двухкомнатных и т. д.).

Поскольку из-за происшедших изменений оптовых цен на строительные материалы и тарифов на оплату труда работников, занятых в строительстве, и по другим причинам стоимость одного квадратного метра общей площади значительно возросла, в настоящее время в случае передачи кооперативу жилого дома, равноценного по стоимости, предоставление квартир всем проживающим в сносимом доме членам кооператива окажется невозможным. Поэтому речь может идти о передаче кооперативу жилого дома, равноценного по количеству и набору квартир. Естественно, что стоимость такого дома значительно превысит стоимость сносимого. Однако это не должно влечь за собой увеличение паенакоплений членов кооператива, их неосновательное обогащение. В данном случае следует по аналогии применять порядок, установленный в отношении домов, построенных с привлечением средств государственного бюджета (см. пп. 49 и 53 Примерного Устава ЖСК).

В дальнейшем для лиц, вступающих в данный кооператив, размер пая следует определять исходя из сметной стоимости строительства жилого дома (строительной стоимости квартиры). Часть пая, составляющая разницу между паенакоплением выбывающего члена кооператива и фактической стоимостью квартиры, должна перечисляться кооперативом в государственный бюджет. Эта сумма подлежит включению в размер пая лица, вновь вступающего в данный кооператив.

Статья 141. **Предоставление члену жилищно-строительного кооператива квартиры**

Лицу, принятому в члены жилищно-строительного кооператива, по решению общего собрания членов кооператива, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, предоставляется отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат, в соответствии с количеством членов семьи, суммой его паевого взноса и предельным размером жилой площади, предусматриваемым Примерным уставом жилищно-строительного кооператива.

Заселение квартир в доме жилищно-строительного кооператива производится по ордерам, выдаваемым исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке.

В случае получения квартиры в доме жилищно-строительного кооператива гражданин, имеющий дом (часть дома) на праве личной собственности, должен произвести его отчуждение по правилам, установленным частью второй статьи 33 настоящего Кодекса.

1. В соответствии с комментируемым Кодексом и Примерным уставом ЖСК распределение квартир между членами вновь организуемого кооператива и предоставление квартир лицам, принятым в члены действующего кооператива, является исключительной компетенцией общего собрания членов кооператива. Решение общего собрания о предоставлении квартиры члену кооператива приобретает юридическую силу после его утверждения исполкомом соответствующего Совета народных депутатов (районного, городского, районного в городе), осуществляющего контроль за деятельностью данного кооператива.

В развитие настоящей статьи в п. 27 Примерного устава ЖСК подчеркивается, что квартиры в кооперативных домах предоставляются членам ЖСК в постоянное пользование. Это означает, что член кооператива может быть лишен права на квартиру лишь в случае исключения его из кооператива по основаниям и в порядке, установленном законодательством (см. ст. 147 ЖК УССР и комментарий к ней).

Примерным уставом ЖСК (п. 3) установлено, что число граждан, вступающих в организуемый ЖСК, должно соответствовать числу квартир в доме (домах), запланированном к строительству. Поэтому лицу, принятому в члены кооператива, предоставляется отдельная квартира. Это правило является императивным: при заселении кооперативного дома подлежат распределению

только отдельные квартиры. Кооператив не вправе (даже и по желанию своих членов) допускать покомнатное предоставление жилых помещений, превращая отдельные квартиры в общие (на практике такие вопросы возникают при расторжении брака между членом кооператива и его супругом до заселения дома). Что касается раздела квартир в кооперативном доме после его заселения, то в двух случаях, установленных законом, такой раздел возможен (см. комментарии к ст.ст. 145 и 146 ЖК УССР). Однако после освобождения членом кооператива комнаты, занимаемой им в общей квартире, посемейное пользование квартирой, как правило, восстанавливается (см. комментарий к ст. 142 ЖК УССР).

Тип квартиры (одно-, двухкомнатная и т. д.), предоставляемой члену кооператива, определяется на основании его заявления с учетом количества и состава членов его семьи (в частности, наличия у них права на дополнительную жилую площадь). При этом квартира по размеру жилой площади и числу комнат должна соответствовать требованиям п. 28 Примерного устава ЖСК, а по размеру общей площади — также и величине паевого взноса. Сказанное касается квартир, предоставляемых как в доме вновь организуемого кооператива, так и освобождающихся в доме действующего кооператива.

2. Предоставление квартир в доме ЖСК производится в пределах 13,65 кв. м жилой площади на одного человека, но не менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте (см. комментарии к ст. 48 ЖК УССР). По просьбе члена кооператива ему предоставляется квартира меньшего размера, но выше уровня, установленного в данном населенном пункте для принятия граждан на квартирный учет (см. комментарии к ст. 34 ЖК УССР).

Предоставляемая квартира должна быть благоустроенной применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Не допускается заселение однокомнатной квартиры (одной комнаты) лицами разного пола старше девяти лет, кроме супругов.

Квартира предоставляется члену кооператива на членов его семьи, указанных в заявлении о вступлении в кооператив. В это заявление включаются члены семьи, состоящие с ним на учете желающих вступить в кооператив. Кроме указанных лиц, член кооператива вправе включить в заявление детей, родившихся после принятия его на учет, и жену (мужа), позднее вселившуюся в жилое помещение, занимаемое супругом, состоящим на учете. Если вселение жены (мужа) в жилое помещение супруга, состоящего на учете, было невозможным, в заявление может быть включен супруг, проживающий отдельно, кроме случаев, когда

он в данном населенном пункте или в пригородной зоне обеспечен жилым помещением и не нуждается в улучшении жилищных условий.

В случаях, если жилая площадь квартиры, предусмотренная принятым для строительства типовым проектом, превышает для данной семьи указанную в настоящем пункте предельную норму, эта квартира члену кооператива предоставляется при условии, что количество комнат не превышает числа членов семьи.

При наличии у члена кооператива или у кого-либо из членов его семьи права на дополнительную жилую площадь (см. комментарий к ст. 49 ЖК УССР) размер предоставляемой квартиры определяется с учетом такого права. В этом случае допускается предоставление квартиры с количеством жилых комнат, превышающим число членов семьи.

3. Как уже указывалось, распределение жилых помещений между членами кооператива является прерогативой высшего органа ЖСК — общего собрания. Право на конкретную квартиру у лица, принятого в кооператив в установленном порядке, возникает на основании решения общего собрания о выделении ему этой квартиры. Решение собрания (наряду с членством в кооперативе) является, таким образом, правообразующим фактором, порождающим право пользования конкретным жилым помещением в кооперативном доме. Это решение, будучи утвержденным исполкомом соответствующего Совета народных депутатов, может быть пересмотрено только по просьбе члена кооператива. Сказанное распространяется и на случаи, когда до заселения дома состав семьи члена кооператива изменяется (уменьшается или увеличивается), в результате чего выделенная ему квартира перестает отвечать изложенным выше требованиям, предъявляемым к жилым помещениям в домах ЖСК. В соответствии с Примерным уставом ЖСК (п. 29) даже в этих случаях другая квартира в доме данного кооператива, соответствующая изменившемуся составу семьи, члену кооператива предоставляется только при наличии его просьбы об этом (см. подпункт «б» п. 4 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9). Если такая квартира отсутствует, члену кооператива должна быть предоставлена ранее выделенная квартира, а по его желанию — возможность внеочередного вступления в другой организуемый кооператив.

Распределение кооперативных квартир осуществляется под контролем исполкома Советов народных депутатов по месту нахождения кооператива, который рассматривает решение общего собрания членов кооператива, принятое по этому вопросу, и утверждает его.

4. Заселение квартир в доме ЖСК производится по ордерам, выдаваемым исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов. Этот порядок установлен как для вновь организуемых, так и для действующих кооперативов.

Ордер для заселения, выдаваемый члену кооператива по решению исполкома соответствующего Совета народных депутатов, оформляет его право на конкретное жилое помещение в кооперативном доме. Именно оформляет, поскольку возникшее еще до выдачи ордера и независимо от него это право основано на членстве в кооперативе, а также на решении общего собрания членов кооператива о предоставлении данной квартиры (см. п. 2 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1, а также определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда СССР от 11 апреля 1986 г. по иску В.— Бюл. Верхов. Суда СССР. 1986. № 4. С. 19—20). Поэтому отказ исполкома в выдаче ордера на квартиру в доме ЖСК может быть обжалован в судебном порядке. В этом случае, как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР в названном выше постановлении, иск предъявляется заинтересованным лицом к соответствующему исполкому местного Совета народных депутатов. Что касается кооператива, то он принимает участие в деле в качестве третьего лица.

На основании ст. 138 ЖК УССР и п. 74 Примерного устава ЖСК исполком местного Совета народных депутатов, осуществляющий контроль за деятельностью кооператива, и в частности за распределением жилых помещений в кооперативных домах, вправе отменить не любое решение общего собрания, а лишь то, которое противоречит действующему законодательству. В связи с этим Пленум Верховного Суда УССР в подпункте «а» п. 4 постановления от 18 сентября 1987 г. № 9 указал судам следующее. Если будет установлено, что решение общего собрания о предоставлении члену ЖСК квартиры было вынесено в соответствии с законом и уставом кооператива, но исполком местного Совета отказал в выдаче ордера, суд признает отказ в выдаче ордера необоснованным и право на жилое помещение за членом кооператива, которому оно было предоставлено в установленном порядке. Ордер, выданный на это помещение другому лицу, признается недействительным.

Из названного постановления Пленума Верховного Суда УССР (см. подпункт «б» п. 2) также следует, что спор между членом ЖСК и кооперативом о праве на квартиру, первоначально определенную в соответствии с п. 4 Примерного устава ЖСК, подведомствен суду не только в случаях отказа исполкома местного Совета народных депутатов в выдаче ордера, но и тогда, когда исполком отменит свое решение в части утверждения ре-

шения общего собрания членов кооператива о закреплении указанной квартиры.

5. Как уже отмечалось в комментарии к ст. 137 ЖК УССР, суды не рассматривают споры о распределении жилых помещений между членами кооператива и кооперативом, поскольку распределение квартир в кооперативных домах Примерным уставом ЖСК отнесено к исключительной компетенции высшего органа кооператива — общего собрания членов кооператива. Однако, это не означает, что споры о повторном распределении (перераспределении квартир) в кооперативном доме в случаях, когда решение общего собрания нарушает субъективное гражданское право члена кооператива на конкретную квартиру (квартиру определенного типа), неподведомственны суду. Если общее собрание, например, в связи с возражением исполкома местного Совета отменяет ранее принятое решение и предоставляет члену кооператива другую квартиру (то есть перераспределяет жилые помещения), член кооператива, считающий свои права нарушенными, имеет право на судебную защиту. Пересмотр общим собранием решения о распределении квартиры допустим только при отказе члена кооператива от выделенного ему помещения.

6. В соответствии с ч. 3 комментируемой статьи в случае получения квартиры в доме ЖСК гражданин, имеющий жилой дом (часть дома) на праве личной собственности, должен произвести его отчуждение (продать, подарить). Эту норму следует применять в совокупности с нормой ст. 104 ГК УССР, которая предусматривает последствия приобретения права личной собственности на жилой дом при наличии квартиры в доме ЖСК. Толкование указанных норм дает основание для вывода о том, что имеется в виду отчуждение не только жилого дома, в котором собственник проживал и в связи с проживанием в котором был признан нуждающимся в улучшении жилищных условий и принят в кооператив. В данном случае речь идет о расположенном в том же населенном пункте любом жилом доме, принадлежащем члену кооператива.

При невыполнении собственником дома (части дома) требования о его отчуждении в течение года со дня получения квартиры в доме ЖСК наступают последствия, предусмотренные ч.ч. 3 и 4 ст. 103 ГК УССР, а именно — дом подлежит принудительной продаже, а в случае, когда продажа не состоится, дом по решению исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов переходит в собственность государства (см. комментарии к ст. 33 ЖК УССР). Однако невыполнение собственником дома требования об его отчуждении не является основанием для исключения из ЖСК.

В соответствии с Примерным уставом ЖСК (п. 48) в случаях, когда член кооператива является собственником дома, не пригодного для проживания, он обязан в трехмесячный срок произвести отчуждение этого дома на снос либо снести его.

С целью обеспечения выполнения требований настоящей статьи Примерным уставом ЖСК предусмотрено, что после принятия решения о предоставлении квартиры (но, разумеется, до выдачи ордера на вселение в нее) гражданин, имеющий жилой дом на праве личной собственности, дает обязательство об отчуждении или сносе указанного дома и об освобождении земельного участка либо подает заявление с просьбой о сносе дома.

Статья 142. Преимущественное право члена жилищно-строительного кооператива на получение жилого помещения, освободившегося в доме кооператива

Член жилищно-строительного кооператива, нуждающийся в улучшении жилищных условий (части вторая и третья статьи 134), имеет преимущественное право на получение квартиры, освободившейся в доме этого кооператива. Член жилищно-строительного кооператива пользуется преимуществом перед всеми другими лицами на получение освободившейся комнаты в квартире, в которой он проживает. При возникновении спора вопрос решается в судебном порядке.

1. Вопрос о преимущественном праве члена жилищно-строительного кооператива на получение жилого помещения, освободившегося в доме этого кооператива, кроме настоящего Кодекса (ст. 142), регулируется также Примерным уставом ЖСК (пп. 32—35). Поскольку ни Кодекс, ни устав не содержат требования о необходимости пребывания на квартирном или кооперативном учете, член кооператива, нуждающийся в улучшении жилищных условий, может осуществить преимущественное право на получение квартиры, освободившейся в доме данного кооператива, и тогда, когда он на таком учете не состоит. В последнем случае нуждаемость в улучшении жилищных условий определяется исходя из оснований, установленных для принятия граждан на кооперативный учет (см. комментарии к ст. 134 ЖК УССР).

2. Если ЖСК принадлежат два или больше домов, то, как следует из п. 32 Примерного устава ЖСК, член кооператива пользуется преимущественным правом на получение квартиры, освободившейся в любом из них, а не только в том, в котором он непосредственно проживает.

3. В соответствии с Примерным уставом ЖСК при предоставлении члену кооператива квартиры, освободившейся в доме последнего, должны соблюдаться предусмотренные Уставом (п. 28) общие требования, которые предъявляются к квартирам, предоставляемым в кооперативных домах, в частности в отношении максимального и минимального размера жилой площади и предельного количества комнат (см. комментарии к ст. 141 данного Кодекса). Поскольку других ограничений указанный устав не содержит, при условии соблюдения требований, о которых сказано выше, член кооператива, используя принадлежащее ему преимущественное право, может получить квартиру как большей жилой площади на всю семью, так и равноценной либо меньшей, в которую он вправе переехать с отдельными членами семьи, оставив других в ранее занимаемой квартире. В первом случае, когда члену кооператива предоставляется квартира на всю семью, преимущественное право на получение освобождаемой им квартиры имеют другие нуждающиеся в улучшении жилищных условий члены данного кооператива. В результате этого на практике нередко создается своеобразная цепочка: один член кооператива улучшает свои жилищные условия путем переселения из двухкомнатной квартиры в трехкомнатную, освобожденная им двухкомнатная квартира предоставляется члену кооператива, проживающему в однокомнатной, а последнюю получает член кооператива на себя или на себя и одного-двух членов своей семьи, оставляя других членов семьи проживать в прежней квартире.

Если член кооператива получил другую квартиру в доме этого же кооператива только на себя или на себя и на часть членов семьи, другие члены семьи, проживавшие вместе с ним, сохраняют право пользования квартирой при условии вступления в кооператив одного из них. Член семьи, изъявивший желание вступить в кооператив взамен выбывшего члена кооператива, имеет преимущественное право перед другими лицами.

4. Решение вопроса о предоставлении освободившегося жилого помещения (квартиры, комнаты) в доме кооператива Примерным уставом ЖСК (отнесено к компетенции общего собрания членов кооператива. Одновременно установлено, что заселение такого помещения производится по ордеру исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Перед выдачей ордера исполком имеет возможность проверить, соответствует ли решение общего собрания о предоставлении члену кооператива освободившейся квартиры требованиям законодательства, в частности Примерного устава. Если будет установлено, что при принятии указанного решения были допущены нарушения (предоставлено квартиру члену кооператива,

не нуждающемуся в улучшении жилищных условий, либо с превышением установленного предельного размера или по решению, принятому неправомочным общим собранием, и т. д.), исполком вправе отказать в выдаче ордера и отменить решение общего собрания.

5. Отказ общего собрания в предоставлении члену кооператива, нуждающемуся в улучшении жилищных условий, освободившейся квартиры, в частности, в связи с предоставлением ее лицу, вновь принятому в члены данного кооператива, может быть оспорен в судебном порядке. В соответствии с разъяснением, содержащимся в названном постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1, такой спор подведомствен суду как в случае отказа члену кооператива в выдаче ордера, так и при отмене исполкомом местного Совета народных депутатов решения общего собрания членов кооператива о предоставлении освободившейся квартиры.

Если будет установлено, что решение общего собрания о предоставлении члену кооператива освободившейся квартиры отвечает требованиям закона и устава кооператива, однако исполком местного Совета без достаточных оснований отказал в выдаче ордера либо отменил это решение, суд может признать за членом кооператива право на указанную квартиру. Решение суда о праве члена кооператива на освободившуюся квартиру в доме этого кооператива является обязательным для последнего и исполкома местного Совета. Поэтому при наличии такого решения нет необходимости в повторном рассмотрении общим собранием вопроса о предоставлении члену кооператива освободившейся квартиры.

По предъявленному членом кооператива иску к кооперативу о защите нарушенного или оспариваемого права на освободившуюся квартиру, выделенную ему общим собранием членов кооператива, исполком местного Совета народных депутатов в соответствии со ст. 108 ГПК УССР привлекается в необходимых случаях к участию в деле в качестве третьего лица. При отказе в выдаче ордера на освободившуюся квартиру иск предъявляется заинтересованным лицом к соответствующему исполкому местного Совета народных депутатов, а кооператив в этом случае принимает участие в деле в качестве третьего лица (п. 10 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1).

6. Если имеется несколько членов кооператива, нуждающихся в улучшении жилищных условий и желающих получить освободившуюся квартиру, вопрос о том, кому из них отдать предпочтение, решается общим собранием членов кооператива с учетом времени возникновения у названных лиц (как состоящих, так и

не состоящих на кооперативном учете) нуждаемости в улучшении жилищных условий, а также наличия у них права на льготы в отношении очередности приема в члены кооператива. Спор между членами кооператива, нуждающимися в улучшении жилищных условий, о том, кто из них имеет преимущественное право на получение освободившейся квартиры, суду не подведомствен (п. 8 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1).

7. Член кооператива, не нуждающийся в улучшении жилищных условий, но желающий заменить занимаемую им квартиру на другую с таким же количеством комнат (на более удобном этаже, с лучшей ориентацией или планировкой и т. д.), также имеет преимущественное право на получение освободившейся квартиры. Однако этим правом он может воспользоваться при отсутствии членов кооператива, нуждающихся в улучшении жилищных условий, или при их отказе от получения указанной квартиры, а в домах кооперативов, организованных по месту работы граждан,— также при отсутствии работников данного предприятия, учреждения, организации, которым на основании постановления Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 эта квартира должна быть предоставлена в первую очередь при условии вступления их в кооператив в установленном порядке.

8. В соответствии с Примерным уставом ЖСК (п. 56) члены семьи члена кооператива при условии вступления в него также имеют преимущественное право на получение квартиры, освободившейся в доме этого кооператива. Но в отличие от члена кооператива член его семьи для реализации указанного права должен не только нуждаться в улучшении жилищных условий, но и состоять на кооперативном учете. Кроме того, воспользоваться правом, о котором идет речь, он может лишь при отсутствии членов кооператива, имеющих законное основание и желающих получить освободившуюся квартиру, в том числе и в порядке замены занимаемой квартиры на другую с таким же количеством комнат.

Поскольку право члена семьи члена кооператива на получение освободившейся квартиры основано на законодательстве и является субъективным гражданским правом, в случае его нарушения спор может быть разрешен судом.

9. Вследствие раздела кооперативной квартиры между членом кооператива и его супругом и между наследниками умершего члена кооператива (см. ст.ст. 145, 146 ЖК УССР и комментарии к ним) квартира становится общей — переходит в пользование двух и более членов кооператива. Если один из них выбывает из кооператива и освобождает занимаемую им комнату (комнаты), на основании комментируемой статьи и Примерного

устава (п. 33) преимущество перед всеми другими лицами на ее получение имеет член кооператива, проживающий в данной квартире. Причем этим правом он может воспользоваться независимо от наличия нуждаемости в улучшении жилищных условий и размеров занимаемой и освободившейся комнат. Образование излишней жилой площади также не является препятствием для предоставления члену кооператива комнаты, освободившейся в общей квартире, и лишь при его отказе от получения указанной комнаты она может быть предоставлена другому члену кооператива, нуждающемуся в улучшении жилищных условий (см. постановление президиума Киевского городского суда по иску Л. к жилищно-строительному кооперативу «Колос» о предоставлении комнаты, освободившейся в двухкомнатной квартире — Рад. право. 1985. № 9. С. 88—89). Этот порядок направлен на ликвидацию общих (коммунальных) квартир, наличие которых в кооперативных домах противоречит принципу организации жилищно-строительных кооперативов (см. комментарии к ст. 141 данного Кодекса).

Заселение членом кооператива комнаты, освободившейся в квартире, в которой он проживает, также производится по ордеру исполкома соответствующего Совета народных депутатов, выдаваемому на основании решения общего собрания членов кооператива. В случае нарушения кооперативом или исполкомом местного Совета права члена кооператива на получение указанной комнаты спор может быть решен судом в таком же порядке, как и спор о праве члена кооператива на получение квартиры, освободившейся в доме этого кооператива.

10. Жилые помещения (квартиры, комнаты), освобождающиеся в доме ЖСК, могут предоставляться лицам, вновь принятым в кооператив, лишь при отсутствии в данном кооперативе членов кооператива и членов их семей, которые имеют преимущественное право на получение этих помещений, или если они отказались от их получения.

Статья 143. Обмен жилого помещения членом жилищно-строительного кооператива

Член жилищно-строительного кооператива вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого жилого помещения с нанимателем жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо с другим членом жилищно-строительного кооператива, в том числе с проживающими в другом населенном пункте, при условии прие-

ма в члены кооператива лица, вселяющегося в связи с обменом в дом жилищно-строительного кооператива.

Обмен жилыми помещениями между членами одного и того же кооператива производится по решению общего собрания членов кооператива.

При производстве обмена применяются правила, установленные статьей 83 настоящего Кодекса.

Если между членом кооператива и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, то член кооператива, а также его супруг, которому принадлежит право на часть паенакопления, могут требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на помещения в разных домах (квартирах).

Обмен не допускается в случаях, указанных в статье 86 настоящего Кодекса.

1. Член жилищно-строительного кооператива имеет право не только бессрочно пользоваться предоставленным ему жилым помещением, но и распоряжаться им в установленных законом пределах (обменивать, сдавать внаем, при выбытии из кооператива передавать другим лицам и т. д.).

В соответствии с комментируемой статьей член кооператива вправе произвести обмен жилого помещения. На основании ст. 5 Указа Президиума Верховного Совета УССР от 21 декабря 1983 г. «О порядке введения в действие Жилищного кодекса Украинской ССР» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1984. № 1. Ст. 2) и п. 36 Примерного устава ЖСК член кооператива или член его семьи также вправе в установленном порядке произвести обмен приходящейся на него части жилого помещения, в том числе смежной комнаты или части комнаты, при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется в качестве члена семьи оставшихся проживать в этом помещении. В таких случаях в указанном качестве могут вселяться: супруг, дети, родители, дед, бабка, внуки, родные братья и сестры (см. комментарии к ст. 81 ЖК УССР).

Пленум Верховного Суда УССР в постановлении от 18 сентября 1987 г. № 9 (подпункт «б» п. 10) разъяснил, что правом на обмен части жилого помещения (с соблюдением приведенного выше условия) пользуется и член семьи члена кооператива, не имеющий права на долю паенакопления.

Член кооператива может обменять жилое помещение или его часть с нанимателем жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо с другим членом ЖСК, в том числе с проживающими в другом населенном пункте. Таким образом, допускается и междугородный обмен. Количество

участников обмена не ограничивается, кроме случаев обмена части жилого помещения, при котором соглашение об обмене может быть только двусторонним.

В практике иногда возникает вопрос о том, может ли член кооператива обменять закрепленное за ним жилое помещение до вселения в него. Комментируемый Кодекс и Примерный устав ЖСК предусматривают обмен занимаемого жилого помещения, то есть того помещения, которым член кооператива пользуется. До завершения строительства дома нет реального объекта обмена, поэтому он не может быть осуществлен.

2. Правомочия члена ЖСК по распоряжению жилым помещением ограничены правами проживающих совместно с ним членов семьи, которые имеют равное право пользования этим помещением. Поэтому на обмен занимаемого жилого помещения (или его части) член кооператива должен получить письменное согласие указанных членов семьи, включая временно отсутствующих (за которыми в соответствии с п. 57 Примерного устава ЖСК сохраняется право на жилое помещение).

Если между членом кооператива и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, то член кооператива, а также его супруг, которому принадлежит право на часть паенакопления, могут требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого жилого помещения. Изложенное правило содержится в Примерном уставе ЖСК (п. 39). На основании постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1 принудительного обмена жилого помещения в кооперативном доме вправе требовать также бывший супруг члена кооператива и член семьи, за которым признано право на часть паенакопления. Член семьи, не имеющий такого права, не может обращаться в суд с иском о принудительном обмене жилого помещения.

Принудительный обмен жилого помещения в доме ЖСК производится на помещения в разных домах (квартирах), как правило, государственного или общественного жилищного фонда. Пленум Верховного Суда УССР в постановлении от 18 сентября 1987 г. № 9 разъяснил, что предоставление ответчику в порядке принудительного обмена жилого помещения в доме ЖСК возможно лишь при условии, что общее собрание членов кооператива выразило согласие принять его в члены кооператива, и он не возражает стать членом данного кооператива.

В случае предъявления членом кооператива иска к члену его семьи об обмене жилого помещения проживающие в этом помещении другие члены семьи, не возражающие против обмена, привлекаются к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора.

В соответствии с разъяснением, содержащимся в названном постановлении Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г., при разрешении споров о принудительном обмене жилого помещения по иску члена кооператива либо других членов семьи, имеющих право на предъявление такого иска, судами должны учитываться заслуживающие внимания интересы проживающих совместно с ними членов семьи, поскольку они имеют равное право пользования жилым помещением (см. комментарии к ст. 80 ЖК УССР).

3. Обмен жилого помещения в доме ЖСК возможен при условии приема в члены кооператива лица, вселяющегося в связи с обменом в указанный дом. Если обмен части жилого помещения связан с выбытием члена кооператива из кооператива, то такой обмен производится при условии вступления в кооператив члена его семьи либо лица, вселяющегося в качестве члена семьи оставшихся проживать в этом помещении.

По законодательству УССР (п. 37 Примерного устава ЖСК) лицо, вступающее в ЖСК в связи с обменом жилого помещения, пользуется преимуществом перед всеми другими лицами на вступление в этот кооператив. В случае выбытия члена кооператива из кооператива в связи с обменом части жилого помещения такое преимущество предоставляется одному из членов семьи, проживающих совместно с ним, а при отказе членов семьи от вступления в кооператив — лицу, вселяющемуся в качестве члена семьи оставшихся проживать в этом помещении. При отказе в приеме в кооператив указанных лиц спор разрешается в судебном порядке.

4. Обмен жилыми помещениями между членами одного и того же ЖСК производится по решению общего собрания членов кооператива. В случае возражения общего собрания против такого обмена возникает спор между членами кооператива, желающими его произвести, и кооперативом, то есть спор о праве гражданском. Такой спор подведомствен суду.

5. Соглашение об обмене жилыми помещениями, в том числе и между членами одного и того же кооператива, вступает в силу с момента получения ордеров, выдаваемых исполкомом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Советов народных депутатов. Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке. Для обращения в суд по этому вопросу законом (ст.ст. 83 и 143 ЖК УССР) установлен шестимесячный срок.

Решение суда о признании необоснованным отказа в принятии в ЖСК лица, вступающего в него в связи с обменом жилого помещения, в силу ст. 14 ГПК УССР является обязательным для кооператива и влечет за собой восстановление нарушенного пра-

ва. Дополнительного решения суда о принятии этого лица в кооператив или о возложении на кооператив такой обязанности в этом случае не требуется.

6. При обмене жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда на жилое помещение в доме ЖСК лицо, вступающее в кооператив в связи с обменом, обязано внести на счет кооператива в учреждении банка паевой взнос не меньший, чем размер паенакопления выбывшего члена кооператива. Невыполнение указанным лицом этого требования является основанием для признания обмена недействительным. Поскольку в таких случаях имеет место неосновательное обогащение одной из сторон, судебная практика не допускает соглашения о безвозмездной уступке паевого взноса, хотя и не признает такую сделку противной интересам государства и общества, то есть не применяет последствия, предусмотренные ст. 49 ГК УССР. На основании ст. 48 названного Кодекса сделка признается недействительной с приведением сторон в первоначальное положение.

Однако, если лицо, вступающее в кооператив в связи с обменом, состоит с членом кооператива в близком родстве (родители, дети, дед, бабка, родные братья и сестры), оно освобождается от внесения указанного паевого взноса при условии передачи ему паенакопления выбывшим членом кооператива (п. 40 Примерного устава ЖСК).

В приведенном перечне близких родственников отсутствуют внуки, но названы дед и бабка, которые в случае вступления в ЖСК в связи с обменом могут быть освобождены от уплаты паевого взноса. Бесспорно, что и при обратном варианте — когда в связи с обменом в кооператив вступает внук или внучка члена кооператива — они также освобождаются от уплаты указанного взноса при условии передачи им паенакопления выбывшим членом кооператива.

При обмене жилого помещения в доме ЖСК на другое жилое помещение в доме этого или другого кооператива производится зачет равных сумм паенакоплений. Разница в паенакоплениях должна быть соответственно внесена вновь принятым членом кооператива и получена выбывшим из него.

7. Обмен жилых помещений в домах ЖСК производится в соответствии с настоящим Кодексом, Примерным уставом ЖСК и Правилами обмена жилых помещений (см. комментарии к ст. 84 данного Кодекса).

Общее собрание членов кооператива может отказать в обмене жилых помещений в доме того же кооператива или в приеме в члены кооператива лица, вступающего в кооператив в связи с обменом, а исполком соответствующего местного Совета народ-

ных депутатов — в выдаче ордера лишь при наличии оснований, предусмотренных в ст. 86 ЖК УССР. Отказ в выдаче ордера является также обоснованным, если участники обмена не предоставили необходимые документы, в частности, справку учреждения банка о внесении лицом, вступающим в кооператив, паевого взноса либо (в случаях, предусмотренных Примерным уставом ЖСК) справку правления кооператива о передаче ему пая выбывшим членом кооператива (подпункт «в» п. 10 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9).

Статья 144. Наем жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива

Член жилищно-строительного кооператива вправе с согласия проживающих совместно с ним членов семьи и правления кооператива сдавать внаем часть жилого помещения, а при временном выезде всей семьи — все помещение.

При отказе правления кооператива дать согласие на сдачу жилого помещения внаем спор может быть разрешен в судебном порядке.

Договор найма заключается в письменной форме с последующей регистрацией в правлении жилищно-строительного кооператива.

К договору найма жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива применяются правила о договоре поднайма в домах государственного и общественного жилищного фонда (статьи 91—94, 97).

Размер платы за сданное внаем помещение устанавливается соглашением сторон, но не может превышать размера взимаемых с члена кооператива эксплуатационных расходов, приходящихся на сдаваемое помещение (часть помещения), и соответствующей части расходов по оплате коммунальных услуг.

1. Поскольку вселение в жилое помещение нанимателей может привести к ущемлению интересов членов семьи члена кооператива, проживающих совместно с ним, на сдачу указанного помещения внаем требуется их согласие. Споры по этому вопросу суду не подведомственны.

Условием сдачи жилого помещения в доме ЖСК внаем является также наличие согласия правления кооператива. Правление вправе отказать в нем, если для этого имеются законные основания. Отказ в даче такого согласия может быть оспорен в судебном порядке (п. 14 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1, подпункт «б» п. 2 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9).

Необходимо отметить, что с точки зрения обеспечения надлежащей эксплуатации дома и квартиры и рационального использования жилой площади в случаях временного отсутствия члена кооператива и членов его семьи сдача жилого помещения внаем является более предпочтительной, чем оставление его незаселенным.

Предметом договора найма в домах ЖСК может быть как часть жилого помещения (часть комнаты, комната), так и все помещение (квартира).

2. Договор найма заключается в письменной форме с последующей регистрацией в правлении кооператива. Письменная форма договора имеет здесь доказательственное значение.

Указанная регистрация производится в соответствии с Инструкцией о порядке учета лиц, сдающих жилые помещения, дачи, садовые домики в поднаем (наем), и регистрации заключаемых договоров, утвержденной приказом Министра жилищно-коммунального хозяйства УССР от 20 января 1987 г. № 11 по согласованию с Госагропромом УССР, Госпланом УССР, Госкомцен УССР, Минфином УССР и Минюстом УССР.

При регистрации договоров найма правлением кооператива проверяется соблюдение требований законодательства в отношении размера жилой площади, который будет приходиться на каждого проживающего (см. ст. 93 ЖК УССР и комментарии к ней), размера платы за пользование помещением, имуществом и услугами и т. д. Регистрация оформляется в специальном журнале (приложение № 2 к названной Инструкции), который должен быть пронумерован, прошнурован, подписан секретарем исполкома соответствующего Совета народных депутатов и скреплен печатью исполкома.

3. Сдавая жилое помещение внаем, член кооператива выступает в качестве наймодателя, а другая сторона — в качестве нанимателя. Отношения найма в домах ЖСК схожи с отношениями поднайма в домах государственного и общественного жилищного фондов, поэтому к ним применяются правила о договоре поднайма, содержащиеся в ст.ст. 91—94 и 97 настоящего Кодекса.

4. Как предусмотрено комментируемой статьей, размер платы за сданное внаем помещение в доме ЖСК устанавливается соглашением сторон, но не может превышать размера взимаемых с члена кооператива эксплуатационных расходов, приходящихся на сдаваемое помещение (часть помещения). Эксплуатационные расходы складываются из административно-управленческих расходов, расходов на содержание обслуживающего персонала и домохозяйства, а также расходов на текущий ремонт. Расходы на капитальный ремонт (отчисления на эти цели) в

эксплуатационные расходы не входят. Исходя из этого, а также учитывая, что в соответствии со ст. 264 ГК УССР обязанность по производству капитального ремонта сданного внаем имущества возлагается, как правило, на наймодателя, лица, проживающие в доме ЖСК на началах договора найма, не должны участвовать в расходах по капитальному ремонту этого дома. Они не принимают участия и в погашении членом кооператива государственного кредита, полученного на строительство.

Сверх наемной платы наниматель жилого помещения в кооперативном доме обязан возмещать члену кооператива расходы по оплате приходящейся на нанимателя и членов его семьи части стоимости коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электрическая и тепловая энергия и другие услуги) на общих основаниях.

В случае, если нанимателю предоставляется в пользование имущество и оказываются другие услуги (уборка помещения и т. д.), размер дополнительной платы за это (сверх платы за жилое помещение и платы за коммунальные услуги) устанавливается соглашением сторон, но не может превышать размеров платы, установленных за такие услуги, предоставляемые соответствующими предприятиями (организациями) бытового обслуживания населения (п. 2 постановления Совета Министров УССР от 3 октября 1986 г. № 357 — СП УССР. 1986. № 10. Ст. 60).

5. В соответствии с Примерным уставом ЖСК (п. 42) член кооператива и проживающие совместно с ним члены его семьи могут по взаимному согласию разрешить временное проживание в находящемся в их пользовании жилом помещении других лиц без взимания платы за пользование помещением (временных жильцов), в том числе опекуна или попечителя, не являющегося членом семьи члена кооператива. Вселение временных жильцов на срок свыше полутора месяцев допускается при условии, если размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего в этом помещении, будет не менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте (см. комментарии к ст. 48, а также к ст.ст. 98 и 99 ЖК УССР).

Статья 145. Пользование жилым помещением членами семьи члена жилищно-строительного кооператива

Члены семьи, проживающие совместно с членом жилищно-строительного кооператива, имеют равное с ним право пользования жилым помещением. Такое же право приобретают лица, вселившиеся в жилое помещение в доме жилищно-строительного кооператива в качестве членов семьи, если при их вселении не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

Члены семьи члена кооператива, кроме супруга, которому принадлежит право на часть паенакопления, не вправе требовать раздела помещения, его обмена и сдачи внаем, а также вселения других лиц, за исключением несовершеннолетних детей.

Если член жилищно-строительного кооператива исключен из кооператива (кроме случаев, предусмотренных пунктами 1, 2, 4, 6, 7 статьи 147), умер или выбыл из него по другим причинам либо переселился в другую квартиру в доме того же кооператива, члены его семьи, проживавшие совместно с ним, сохраняют право пользования жилым помещением при условии вступления в кооператив одного из них. Член семьи, изъявивший желание вступить в кооператив вместо прежнего члена кооператива, имеет преимущество перед другими лицами. Супругу члена кооператива, которому принадлежит право на часть паенакопления, предоставляется преимущество на вступление в кооператив перед другими членами семьи. При отсутствии супруга, которому принадлежит право на часть паенакопления, а также при отказе его от вступления в кооператив такое преимущество предоставляется наследникам члена кооператива, проживавшим совместно с ним.

При отказе в приеме в кооператив лиц, указанных в части второй настоящей статьи, спор может быть разрешен в судебном порядке.

Совершеннолетние члены семьи члена кооператива обязаны участвовать в оплате расходов по эксплуатации и ремонту дома и квартиры.

К членам семьи члена жилищно-строительного кооператива относятся лица, указанные в части второй статьи 64 настоящего Кодекса. Прекращение семейных отношений с членами кооператива не лишает бывших членов его семьи права пользования занимаемым жилым помещением. При отсутствии соглашения между членом кооператива и бывшим членом его семьи о безвозмездном пользовании жилым помещением к этим отношениям применяются правила, установленные частью пятой статьи 144 настоящего Кодекса.

1. Рассмотрение проблем прав и обязанностей членов семьи члена жилищно-строительного кооператива по пользованию занимаемым жилым помещением в доме ЖСК следует начать с определения того, кто относится к членам такой семьи. Это проживающие совместно с членом кооператива его супруг, их дети и родители. Членами семьи члена кооператива могут быть признаны и другие лица, если они постоянно проживают с членом ЖСК и ведут с ним общее хозяйство. Первоначальный состав семьи члена кооператива фиксируется исполкомом местного Со-

вета народных депутатов или администрацией предприятия, учреждения, организации (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом на основании заявлений граждан, состоящих на кооперативном учете или в списке лиц, пользующихся правом вступления в кооператив вне очереди (п. 4 Примерного устава ЖСК). В дальнейшем состав членов семьи члена кооператива может изменяться вследствие выбытия, а также вселения в установленном порядке тех или иных лиц (подпункт 2 п. 30 Примерного устава ЖСК).

2. В соответствии с ч. 1 ст. 145 ЖК УССР члены семьи, вселившиеся в кооперативную квартиру вместе с членом кооператива и проживающие там, имеют равное с ним право пользования жилым помещением. Это относится и к лицам, позднее вселившимся в установленном порядке в данную квартиру, если при их вселении не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением. Например, при вселении зятя может быть оговорено, что он приобретает право пользования частью комнаты, занимаемой его женой — дочерью члена кооператива.

3. Члены семьи, как и член кооператива, могут проживать в жилом помещении, пользоваться кухней, ванной, коридором и т. п. В случае возникновения спора по поводу пользования помещением они вправе требовать определения порядка пользования им, обращаясь при необходимости в суд (п. 7 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1). При разрешении такого спора принимается во внимание сложившийся порядок пользования жилым помещением.

4. При временном отсутствии члена семьи члена кооператива, которому принадлежит право на часть паенакопления, за ним сохраняется жилое помещение независимо от причин и срока отсутствия. В случае выбытия на другое постоянное место жительства этот член семьи может быть признан утратившим право на жилое помещение. При временном отсутствии других членов семьи члена кооператива жилое помещение за ними сохраняется в случаях и в пределах сроков, установленных ст. 71 ЖК УССР, а также при условии бронирования жилого помещения в порядке, установленном для членов семьи нанимателя жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда. По истечении указанных сроков или срока брони член кооператива вправе требовать в судебном порядке признания этих членов семьи утратившими право на жилое помещение (п. 57 Примерного устава ЖСК). Установив, что член семьи отсутствовал сверх установленных сроков по уважительным причинам, суд может продлить пропущенный срок (п. 14 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9).

5. Член семьи члена кооператива, в том числе и не имеющий права на часть паенакопления, в настоящее время вправе произвести в установленном порядке обмен приходящейся на его долю жилой площади при условии, что въезжающий в порядке обмена вселяется в качестве члена семьи оставшихся проживать в этом помещении (абз. 2 п. 36 Примерного устава ЖСК).

6. Члены семьи члены кооператива, состоящие на кооперативном учете, при условии вступления в данный кооператив имеют преимущественное право на получение жилого помещения, освободившегося в доме (домах) этого кооператива, если отсутствуют члены ЖСК, нуждающиеся в улучшении жилищных условий (а при освобождении комнаты в квартире — проживающий там член семьи независимо от такой нуждаемости), либо они отказались от получения освободившегося помещения. Предоставление членам семьи члена кооператива освободившегося жилого помещения производится с соблюдением положений п. 28 Примерного устава ЖСК о размере, количестве комнат и других требованиях, предъявляемых к жилым помещениям в домах ЖСК. В случае возникновения спора вопрос решается в судебном порядке (п. 56 Примерного устава ЖСК).

7. Член кооператива может произвести обмен занимаемого жилого помещения, а также сдать его внаем только с согласия проживающих с ним членов семьи (ч. 1 ст. 143, ч. 1 ст. 144 ЖК УССР). Согласие упомянутых членов семьи требуется и для вселения членом кооператива в занимаемое жилое помещение своего супруга, детей (кроме несовершеннолетних, когда такого согласия не требуется), родителей, а также других лиц (подпункт 2 п. 30 Примерного устава ЖСК). Таким образом, права членов кооператива в известной мере ограничены правомочиями проживающих с ними членов семьи.

8. Однако в отличие от члена кооператива члены семьи, кроме супруга, которому принадлежит право на часть паенакопления, не вправе требовать раздела помещения, его обмена (исключая обмен части жилого помещения, о чем говорилось выше), сдачи внаем, а также вселение других лиц, за исключением несовершеннолетних детей.

9. В п. 31 Примерного устава ЖСК говорится о праве члена кооператива в установленном порядке передать свой пай кому-либо из постоянно проживающих с ним членов семьи. Это лицо пользуется преимуществом перед всеми другими лицами на вступление в данный кооператив. Споры, связанные с передачей пая разрешаются в судебном порядке.

10. Если член кооператива исключен из него по основаниям, предусмотренным пп. 1, 2, 4, 6, 7 ст. 147 ЖК УССР, то из занимаемого жилого помещения выселяется не только он, но и члены

его семьи (и другие проживающие с ним лица). При исключении члена кооператива по пп. 3 и 5 ст. 147 ЖК УССР, а также при его выбытии из кооператива по другим причинам либо в случае переселения в другую квартиру в доме того же кооператива, члены его семьи, проживающие совместно с ним, сохраняют право пользования занимаемым жилым помещением. Но поскольку проживание в доме ЖСК основано на членстве в кооперативе, то указанное право сохраняется лишь при условии, если кто-либо из членов семьи вступит в кооператив. В этом случае он имеет преимущество перед другими лицами, в том числе перед другими членами данного кооператива, нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Стать членом кооператива может только один член семьи независимо от размера жилой площади и количества изолированных комнат в кооперативной квартире, которая, таким образом, не делится. Другие лица (не члены семьи), проживающие совместно с бывшим членом кооператива, а также отдельно проживавшие члены его семьи преимущественным правом на вступление в кооператив не пользуются.

Особым преимуществом обладает супруг прежнего члена кооператива, которому принадлежит право на часть паенакопления. Ему предоставляется приоритетное право на вступление в кооператив перед всеми претендентами, в том числе перед другими членами семьи.

11. Со смертью члена кооператива открывается наследство. В частности, переходит к наследникам пай умершего. Кооперативная квартира же не является собственностью наследодателя за исключением, указанным ниже, и потому не является объектом наследования. Наследники, пользовавшиеся квартирой при жизни наследодателя и вселившиеся в квартиру в установленном порядке, сохраняют право дальнейшего пользования квартирой (п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1). Необходимым условием для этого является вступление в члены кооператива.

Следует, однако, оговорить, что и здесь особое преимущество имеет супруг умершего члена кооператива, которому принадлежит право на часть паенакопления (речь идет о супруге, имеющем право на часть паенакопления, являющегося в соответствии со ст.ст. 22, 25 Кодекса о браке и семье УССР (далее — КоБС УССР) совместной собственностью супругов. Если же паенакопление принадлежало целиком умершему, и его супруг приобрел право на часть паенакопления как наследник, то он никакими преимуществами перед другими наследниками, проживающими в данной квартире, не пользуется).

Указанный супруг имеет преимущество на вступление в ко-

оператив перед всеми лицами, в том числе — другими наследниками. Последние пользуются преимущественным правом на вступление в кооператив (в том числе перед членами семьи умершего, не являющимися его наследниками) в случае отсутствия такого супруга или его отказа от упомянутого права. При этом здесь в кооператив может быть принято столько наследников, сколько имеется изолированных комнат в квартире. При невозможности раздела квартиры наследники, принятые в кооператив, компенсируют другим наследникам, принявшим наследство, унаследованную часть в паенакоплении (п. 9 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9).

Наследники, не проживавшие при жизни наследодателя в кооперативной квартире, не приобретают на нее права, никаким преимуществом на вступление в кооператив не обладают и получают лишь паенакопление. То же относится к наследникам, отказавшимся от принадлежащего им преимущественного права.

Следует, однако, иметь в виду, что член ЖСК, полностью внесший свой паевой взнос, приобретает право собственности на квартиру и вправе распоряжаться ею по своему усмотрению, в том числе завещать любому лицу (п. 2 ст. 7 Закона СССР «О собственности в СССР» от 6 марта 1990 г.).

12. При отказе в приеме в кооператив лиц, пользующихся преимущественным правом на вступление в ЖСК, спор может быть разрешен в судебном порядке. Это касается и случаев спора между наследниками умершего члена кооператива, проживающими с ним, о праве на членство в кооперативе и праве на жилое помещение, которым пользовался умерший,— если наследник не согласен с решением, принятым по данному вопросу кооперативом (п. 7 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1). Судебной защитой против отказа в приеме в кооператив пользуется и член семьи исключенного или выбывшего члена кооператива, имеющий преимущество при вступлении в кооператив. Необходимо, однако, иметь в виду, что споры обладающих равными между собой правами членов семьи исключенного (выбывшего) члена кооператива по поводу того, что в кооператив принят тот, а не другой из них, судам не подведомственны.

13. Наряду с правами члены семьи члена кооператива несут и определенные обязанности. Так, совершеннолетние члены семьи обязаны участвовать в оплате расходов по эксплуатации и ремонту дома и квартиры.

14. Прекращение семейных отношений с членом кооператива не лишает бывших членов его семьи права пользования занимаемым жилым помещением. В частности, прекращение указанных отношений само по себе не создает члену кооператива права на

выселение проживающих с ним лиц. Их выселение может иметь место в случаях, предусмотренных ст. 148 ЖК УССР, а также применительно к другим основаниям, указанным в законе (например, в ст.ст. 72 и 76 ЖК УССР).

Бывшие члены семьи члена кооператива, проживающие в занимаемом жилом помещении, сохраняют не только прежние права, но и несут определенные обязанности. По требованию члена кооператива они должны возмещать эксплуатационные расходы, приходящиеся на указанное помещение (часть помещения), и соответствующую часть расходов по оплате коммунальных услуг (но не платежей в погашение банковского кредита, в покрытие расходов кооператива на капитальный ремонт дома и др.). При согласии члена кооператива бывший член его семьи может пользоваться занимаемым жилым помещением безвозмездно.

Статья 146. **Раздел жилого помещения между супругами**

Раздел квартиры в доме жилищно-строительного кооператива между членом кооператива и его супругом допускается в случае расторжения брака между ними, если пай является совместной собственностью супругов и если каждому из бывших супругов возможно выделить изолированное жилое помещение в занимаемой ими квартире. Раздел квартиры производится по соглашению между бывшими супругами, а при отсутствии соглашения — по решению суда.

Если разделить квартиру невозможно, бывший супруг, за которым признано право на часть паенакопления, вправе требовать от супруга, являющегося членом жилищно-строительного кооператива, выплаты ему суммы, соответствующей его части паенакопления. По получении указанной компенсации он обязан освободить занимаемое помещение, а в случае отказа — подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

1. В связи с тем, что в комментируемой статье употребляются термины «пай» и «паенакопление», необходимо прежде всего определить их значение.

Паенакопление — это сумма паевых взносов члена кооператива, внесенных им для строительства кооперативного дома и числящаяся на его лицевом счете в кооперативе. Право на паенакопление (часть паенакопления) представляет собой право на денежную стоимость пая. Право на пай включает в себя кроме права на паенакопления также права на членство в кооперативе и на пользование кооперативной квартирой.

Право на пай как на членство в кооперативе принадлежит только члену кооператива, другие члены его семьи, включая суп-

руга, им не обладают. Право на денежную стоимость пая принадлежит члену кооператива, а также его супругу, если паенакопление составляет их общую собственность. Другие члены семьи при жизни члена кооператива правом на пай не пользуются и потому не могут требовать раздела пая и кооперативной квартиры, они могут претендовать лишь на возмещение членом кооператива средств, предоставленных ему для внесения паевого взноса.

Поэтому раздел пая и квартиры не следует смешивать с признанием права на часть паенакопления. В первом случае каждый обладатель пая становится членом кооператива, за ним закрепляется соответствующая часть квартиры, на его имя открывается лицевой счет, он дает обязательство по погашению кредита и т. п. Во втором же случае жилищные правоотношения не изменяются. Членом кооператива и владельцем лицевого счета остается лицо, вступившее в свое время в кооператив, оно полностью погашает полученную ссуду; сумма, числящаяся на лицевом счете, не перераспределяется; квартира по-прежнему считается закрепленой за членом кооператива (с семьей). Происходит лишь фиксирование (на основе соглашения между супругами или судебного решения) права другого супруга на определенную часть паенакопления — конкретную сумму, эквивалентную его вкладу в паенакопление. Признание права на часть паенакопления возможно как в период брака, так и при рассмотрении судом дела о расторжении брака, а также — после расторжения брака.

2. Таким образом, раздел пая и квартиры возможен лишь между лицами, состоявшими в зарегистрированном браке. Только такой брак порождает права и обязанности супругов (ст. 13 КоБС УССР). Поэтому нормы законодательства о браке и семье, предусматривающие общность имущества супругов и его раздел, не распространяются на имущественные отношения лиц, проживающих совместно без регистрации брака. К таким отношениям применяются нормы гражданского, а не брачно-семейного законодательства. Ввиду изложенного лицо, находившееся с членом кооператива в фактических брачных отношениях, права на раздел пая не имеет, но сохраняет право пользования кооперативным жилым помещением. Это лицо может также претендовать на возврат ему членом кооператива средств, которые оно внесло в образование паенакопления, но при получении требуемых средств утрачивает право пользования занимаемым жилым помещением и должно освободить его.

Однако в случае признания брака недействительным по мотиву сокрытия одним из супругов того обстоятельства, что он состоит в другом браке, право на паенакопление, внесенное ими в

кооператив в период совместной семейной жизни до момента признания брака недействительным, может быть признано судом по иску супруга, введенного в заблуждение, по правилам ст.ст. 22, 24, 25, 28, 29, 48, 49 КоБС УССР, а не по нормам гражданского законодательства. В этом случае по правилам названных статей возможен и раздел пая (п. 19 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1).

Пай и квартира могут быть разделены только после расторжения в установленном порядке брака и представления в кооператив или в суд свидетельства о расторжении брака, выданного отделом загса. Супруги, прекратившие супружеские отношения, но не расторгшие брак, не вправе производить указанный раздел.

3. Обязательным условием раздела пая и квартиры является совместная собственность супругов на паенакопление. В соответствии со ст. 22 КоБС УССР имущество, нажитое супругами во время брака, является их общей совместной собственностью. При этом супруги пользуются равными правами на имущество и в том случае, если один из них был занят ведением домашнего хозяйства, уходом за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного заработка. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное им во время брака в дар или в порядке наследования, является собственностью каждого из них (ст. 24 КоБС УССР). Согласно ст. 28 КоБС УССР в случае раздела имущества, являющегося общей совместной собственностью, их доли признаются равными.

В связи с этим в п. 6 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9 говорится, что пай, внесенный супругами в ЖСК в период совместного проживания за счет общих средств, а также за счет средств, подаренных супругам или полученных взаймы, является их совместным имуществом и подлежит разделу на общих основаниях. При этом учитывается сумма долга, который один из супругов обязан возвратить кредитору. Внесенный одним из супругов до вступления в брак пай является его личным имуществом. Если паенакопление впоследствии увеличилось за счет средств, полученных одним из супругов в дар или в порядке наследования либо за счет добрачного имущества, то эти средства также являются личной собственностью получившего их супруга. При разделе квартиры на эту сумму может быть увеличена его часть в паенакоплении.

Таким образом, если часть паенакопления образовалась за счет личных средств одного из супругов, а часть — за счет общих средств, паенакопление признается общей собственностью супругов, но при его разделе учитывается источник образования паенакопления.

4. Для раздела пая и квартиры необходимо наличие в квартире не менее двух изолированных (то есть не связанных общим входом) комнат, которые можно было бы выделить бывшим супругам. Если квартира состоит из смежных неизолированных комнат, то указанный выше раздел допускается при наличии возможности превращения их в изолированные (без ухудшения жилищных условий сторон и членов их семьи) и разрешения исполкома местного Совета народных депутатов на соответствующее переоборудование и перепланировку квартиры (ч. 1 ст. 100 ЖК УССР).

5. Раздел пая и жилого помещения производится и в случае неравенства долей каждого из супругов в паенакоплении, являющемся их общим совместным имуществом. В частности, не может служить основанием для отказа в иске о разделе незначительный размер доли одного из супругов в паенакоплении (см. Бюл. Верхов. Суда СССР. 1980. № 6. С. 29).

При разделе квартиры жилые помещения в принципе делятся соответственно долям пая, выделенным каждому из разведенных супругов. Вместе с тем суд обязан учитывать интересы детей и других членов семьи, имеющих право на пользование жилой площадью, а также планировку квартиры и фактически сложившийся порядок пользования жилым помещением.

Оценка отдельных помещений производится исходя из сметной стоимости квартиры, определяемой проектной организацией с учетом поправочного коэффициента, который устанавливается общим собранием членов кооператива (п. 12 Примерного устава ЖСК). Затраты на оборудование балконов, встроенных шкафов и т. п., имеющихся только в одном жилом помещении квартиры, включаются в стоимость этого помещения.

В случае признания за одним из бывших супругов при разделе жилого помещения и пая права на пользование помещением, стоимость которого превышает размер его доли в паенакоплении, суд, учитывая интересы несовершеннолетних детей или заслуживающие внимания интересы этого супруга (например, состояние его здоровья, то, что при нем остались дети и т. п.), может отступить от начала равенства долей сторон в их общем имуществе (ст. 28 КоБС УССР) и выделить ему большее жилое помещение, хотя бы он имел право на меньшую часть паенакопления. Если суд не найдет оснований для увеличения доли пая указанного супруга в пользу другого супруга, в виде компенсации взыскивается соответствующая денежная сумма (п. 17 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1). Возможны и другие случаи, когда стоимость помещения, выделенного одному из разведенных супругов, превышает размер его доли в

паенакоплении (например, в связи с наличием в квартире неравных по величине комнат, когда пай разделен поровну, и, наоборот, в связи с наличием одинаковых по величине комнат, когда доли супругов в пае различны). Здесь также взыскивается компенсация в пользу другого супруга или ему передаются предметы из совместного имущества.

6. Хотя, как указывалось выше, другие члены семьи члена кооператива, кроме супруга, не вправе требовать раздела пая и квартиры, это не означает, что их интересы вообще не принимаются во внимание. Согласно п. 1 Примерного устава ЖСК жилищно-строительный кооператив организуется с целью обеспечения жильем членов кооператива и их семей. Количество членов семьи учитывается и при предоставлении члену кооператива квартиры (ч. 1 ст. 141 ЖК УССР). Поэтому раздел квартиры между бывшими супругами должен производиться с учетом интересов других проживающих там членов семьи. Об этом говорится и в п. 16 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1. Исходя из изложенного, если раздел нарушил бы указанный порядок и ухудшил жилищные условия проживающих в квартире лиц, то суд может признать невозможным выделение бывшим супругам изолированных комнат и отказать в иске. В юридической литературе приводится такой пример. В одной комнате двухкомнатной квартиры проживал член кооператива с женой, а во второй — его родители. Если бы при расторжении брака бывшая супруга предъявила иск о разделе пая и квартиры, то удовлетворение такого требования повлекло бы поселение члена кооператива в одной комнате с родителями. А это нарушило бы сложившийся порядок пользования квартирой. Поэтому выделение каждому из бывших супругов изолированных жилых помещений в данном случае практически невозможно, что делает иск необоснованным.

7. При наличии всех требуемых ч. 1 ст. 146 ЖК УССР условий раздел пая и квартиры возможен. Однако такой раздел не обязателен и от самих бывших супругов зависит, производить его или нет. Они могут, например, ограничиться определением порядка пользования квартирой либо признанием права на часть паенакопления.

Если между бывшими супругами имеется согласие по всем вопросам, связанным с разделом пая и квартиры, они подают совместное заявление в ЖСК. Общее собрание членов кооператива (собрание уполномоченных) принимает соответствующее решение. Требовать, чтобы раздел производился судом и при отсутствии спора между бывшими супругами, нет оснований. Соглашение между ними о разделе пая является обязательным для

кооператива и исполкома местного Совета при решении вопроса о членстве другого супруга в кооперативе (абз. 2 п. 43 Примерного устава ЖСК).

Если же между разведенными супругами имеются разногласия, то раздел пая и квартиры производится судом. С иском о разделе вправе обратиться в суд как бывший супруг члена кооператива, так и член кооператива. Так как раздел пая и квартиры затрагивает интересы кооператива, требования о разделе не могут быть рассмотрены одновременно с иском о расторжении брака, они должны быть разъединены и рассмотрены на общих основаниях с участием кооператива в качестве третьего лица и оплатой государственной пошлины в зависимости от цены иска (пп. 6, 8 постановления Пленума Верховного Суда УССР 18 сентября 1987 г. № 9). Изложенное не относится к случаям, когда иск предъявлен не о разделе пая и квартиры, а о выплате денежной компенсации супругу, участвовавшему в образовании паенакопления и освобождающему кооперативное жилое помещение, или о признании за ним права на определенную часть паенакопления без раздела жилого помещения.

8. При наличии решения суда о разделе пая второй супруг признается членом кооператива с момента вступления решения суда в законную силу. Поэтому суд не должен возлагать на ЖСК обязанность принять этого супруга в кооператив (абз. 2 п. 43 Примерного устава ЖСК, подпункт «ж» п. 6 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9).

9. Как указывалось выше, раздел пая связан с разделом кооперативного жилого помещения. Поэтому раздел пая оказывается невозможным, если строительство жилого дома не закончено или если один из супругов отказался от вселения в квартиру в доме ЖСК. Так же обстоит дело и при отсутствии в кооперативной квартире изолированных комнат, которые можно было бы выделить каждому из бывших супругов.

Если разделить пай и жилое помещение невозможно, бывший супруг, за которым признано право на часть паенакопления, вправе требовать от супруга, являющегося членном кооператива, выплаты ему суммы, соответствующей его части паенакопления. Эта сумма может быть взыскана, если он даст согласие освободить жилое помещение. Взыскивая в пользу супруга, не являющегося членом кооператива, денежную компенсацию, суд одновременно выносит решение об удовлетворении требования о его выселении с занимаемой кооперативной жилой площади (п. 18 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1).

Указанный супруг может и не требовать выплаты ему денежной компенсации. В этом случае он сохраняет право пользования

кооперативным жилым помещением, а также право на часть паенакопления, которое может при желании реализовать в будущем с последствиями, изложенными выше.

Статья 147. **Исключение из жилищно-строительного кооператива**

Член жилищно-строительного кооператива может быть исключен из кооператива в случаях:

1) представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для приема в кооператив, а также неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о приеме в члены кооператива;

2) установления приговором суда, что паевой взнос состоит из средств, добытых преступным путем;

3) систематического разрушения или порчи жилого помещения, или использования его не по назначению, либо систематического нарушения правил социалистического общежития, делающего невозможным для других проживание с членом кооператива в одной квартире или в одном доме, если меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными;

4) систематической сдачи жилого помещения внаем с целью извлечения нетрудовых доходов;

5) выезда на другое постоянное место жительства;

6) неуплаты паевого взноса;

7) систематической неуплаты без уважительных причин взносов в погашение банковского кредита либо взносов на эксплуатацию и ремонт дома;

8) в других случаях, предусмотренных Примерным уставом жилищно-строительного кооператива.

Порядок исключения из жилищно-строительного кооператива устанавливается Примерным уставом жилищно-строительного кооператива.

Решение об исключении из жилищно-строительного кооператива может быть оспорено в судебном порядке.

1. Исключение из кооператива представляет собой принудительное, вопреки желанию члена кооператива, прекращение его членства в данном кооперативе и связанных с этим правоотношений между ним и кооперативом, произведенное по решению компетентных органов. Порядок исключения из ЖСК в ЖК УССР не урегулирован, ч. 2 ст. 147 Кодекса предусматривает, что этот вопрос решается Примерным уставом кооператива.

Согласно подпункту 3 п. 60 и абз. 2 п. 61 Примерного устава ЖСК исключение из кооператива является прерогативой общего

собрания членов ЖСК, а также собрания уполномоченных. Общее собрание членов кооператива (собрание уполномоченных), признается правомочным, если на нем присутствует не менее $^2/_3$ общего числа членов кооператива (уполномоченных). В соответствии с абз. 4 п. 62 Примерного устава ЖСК решение об исключении из кооператива принимается большинством не менее $^3/_4$ голосов присутствующих на собрании членов кооператива (уполномоченных). Правление кооператива вправе вносить на рассмотрение общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) вопрос об исключении из кооператива, но не может само решать его.

При определенных условиях, предусмотренных п. 74 Примерного устава ЖСК, право исключения из жилищно-строительного кооператива принадлежит также исполкому районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, осуществляющему контроль за деятельностью кооператива (см. комментарии к ст. 138 ЖК УССР).

2. В п. 1 комментируемой статьи содержится такое основание для исключения из кооператива как представление не соответствующих действительности сведений и подчеркивается, что речь идет о таких сведениях, которые послужили основанием для приема в кооператив. Иначе говоря, имеются в виду сведения, касающиеся существенных обстоятельств, имевших решающее значение для приема гражданина в кооператив, отсутствие которых лишало его возможности вступить в кооператив. Если же представленные сведения, хотя и не соответствовали действительности, но не влияли на право указанного лица быть принятым в кооператив, то в этом случае отсутствуют основания для исключения из кооператива.

Существенный характер носят, например, сведения о жилищных условиях гражданина, постоянном проживании и прописке, а в соответствующих случаях также о продолжительности времени проживания в данном населенном пункте, необходимой для постановки на кооперативный учет, разрешении соответствующих органов принять на кооперативный учет по месту работы лиц, проживающих в другом населенном пункте, о первоочередном, внеочередном или преимущественном праве на вступление в кооператив и др. (см. комментарии к ст.ст. 134—136 ЖК УССР).

Из изложенного видно, что речь идет как о сведениях, представляемых непосредственно при решении вопроса о приеме в кооператив, так и о сведениях, представленных при зачислении на кооперативный учет, на основании которых впоследствии принимаются решения о приеме в кооператив и закреплении квартиры за членом кооператива.

Другим основанием для исключения из кооператива является совершение неправомерных действий должностными лицами при решении вопроса о приеме в члены кооператива. Здесь также идет речь о случае, когда у гражданина отсутствовали предусмотренные законодательством основания и условия для вступления в ЖСК, и положительное решение было вынесено в связи с неправомерными действиями должностных лиц в интересах данного гражданина (например, путем искажения содержания имеющихся документов).

Исключение из кооператива по изложенным выше основаниям может последовать и в том случае, если к моменту рассмотрения вопроса об исключении у данного гражданина появились отсутствовавшие ранее основания и условия для приема в кооператив.

3. Ранее действовавшее законодательство рассматривало в качестве основания для исключения из кооператива внесение в счет пая денег, полученных нетрудовым путем либо за счет незаконного использования средств государственных, кооперативных или других общественных организаций. Комментируемая статья Кодекса этот вопрос рассматривает иначе — в ней говорится о паевом взносе, состоящем из средств, добытых преступным путем (например, путем хищения, спекуляции, взяточничества, сбыта самогона и других корыстных преступлений).

Необходимым условием применения указанной выше санкции является установление такого происхождения средств в судебном порядке и отражение в приговоре суда, вступившем в законную силу, что паевой взнос состоит из этих средств. При этом под паевым взносом понимается как сумма, внесенная членом кооператива до начала строительства дома (домов) кооператива, так и последующие платежи, вносимые им в погашение банковского кредита, которые в совокупности составляют его паенакопление.

Хотя органы, рассматривающие вопрос об исключении из кооператива, не вправе отвергнуть вывод суда о происхождении средств, составляющих паевой взнос, это не означает, что результат рассмотрения заранее предрешен. При принятии решения учитываются размер средств, добытых преступным путем, возмещение виновным причиненного ущерба, давность совершенного преступления и другие конкретные обстоятельства.

4. Использование жилого помещения по назначению и обеспечение его сохранности являются обязанностями всех граждан, закрепленными в ст.ст. 10 и 177 ЖК УССР. В отношении членов ЖСК они также установлены подпунктом 4 п. 46 Примерного устава ЖСК. Их значение определяется, в частности, тем, что целью создания кооператива является обеспечение жильем членов кооператива и их семей.

В п. 3 комментируемой статьи говорится о разрушении или порче жилого помещения. Термин «жилое помещение» употребляется здесь в широком смысле слова, охватывающем не только комнаты, но и подсобные помещения, другие части квартиры (дома), а также их оборудование. Исключение из кооператива возможно лишь в случаях разрушения или порчи (существенного повреждения) жилья, имеющих систематический характер. Частными случаями использования жилого помещения не по назначению являются устройство в комнате мастерской, переоборудование ее в кладовую и т. п.

В п. 3 комментируемой статьи идет речь также о нарушении правил социалистического общежития. Под ними понимаются социальные нормы, регулирующие поведение членов общества, их отношения между собой, обеспечивающие совместную согласованную жизнь и деятельность людей в быту, на производстве и в других сферах общественной жизни. Соблюдать правила социалистического общежития — значит вести себя, в частности, так, чтобы другие лица, проживающие в той же квартире или в том же доме, имели возможность нормально пользоваться жилым помещением, отдыхать, работать. Основанием для исключения из кооператива являются нарушения правил социалистического общежития, совершенные неоднократно и по своему характеру создающие невозможность проживания для других в одной квартире или в одном доме.

Для того, чтобы член кооператива мог быть исключен из него по основаниям, предусмотренным п. 3 ст. 147 ЖК УССР, необходимо наличие вины со стороны данного члена кооператива. Нельзя исключить из кооператива, если, например, систематическое разрушение или порчу жилого помещения либо указанное выше нарушение правил социалистического общежития допускает не член кооператива, а член его семьи.

Еще одним условием для исключения из кооператива в указанных случаях является предварительное рассмотрение поведения виновного в милиции, прокуратуре, суде, профсоюзными, комсомольскими и другими общественными организациями, органами общественной самодеятельности (например, товарищеским судом), в печати и т. п., если принятые меры предупреждения и общественного воздействия не дали положительных результатов.

5. Конституция СССР (ст. 13) и Конституция УССР (ст. 13) возлагают на граждан обязанность использовать имущество, находящееся в их личной собственности или в пользовании, не для извлечения нетрудовых доходов. Развивая это положение, ч. 2 ст. 10 ЖК УССР устанавливает, что жилые помещения не могут использоваться гражданами в целях личной наживы, извлечения нетрудовых доходов и в других корыстных целях. Нарушение

членом кооператива этого требования, сдачу жилого помещения внаем с целью извлечения нетрудовых доходов, носящую систематический характер, комментируемая статья Кодекса рассматривает как основание для исключения из кооператива (п. 4).

Нетрудовым признается неправомерный доход, то есть доход в результате деятельности, связанной с нарушением законов, в данном случае — сдача жилья внаем за плату, превышающую установленные размеры. В соответствии с ч. 5 ст. 144 ЖК УССР размер платы за сданное внаем жилое помещение в доме кооператива устанавливается соглашением сторон, но он не может превышать размера взимаемых с члена кооператива эксплуатационных расходов, приходящихся на сдаваемое помещение (часть помещения), и соответствующей части расходов по оплате коммунальных услуг.

Указанные выше последствия могут наступить, например, в случае взимания с нанимателя также сумм, уплачиваемых членом кооператива в погашение банковского кредита, полученного на строительство жилого дома кооператива и надворных построек.

С другой стороны, не является нетрудовым доходом плата, взимаемая с нанимателя, за предоставление ему в пользование мебели, другого имущества и иных услуг (например, уборка помещения, стирка белья и т. п.), хотя бы она превышала размеры, установленные за такие услуги, оказываемые соответствующими организациями бытового обслуживания населения.

Выше говорилось о систематической сдаче жилого помещения внаем. Такой характер имеет не только неоднократное получение платы за жилье, но и однократное взимание денег за несколько месяцев проживания нанимателя.

Для исключения из кооператива необходимо, чтобы допущенное членом кооператива нарушение являлось грубым. Незначительное превышение размера платы за сдачу внаем жилого помещения не может служить основанием для исключения из кооператива.

6. Как указывалось выше, в соответствии с п. 1 и абз. 1 п. 27 Примерного устава ЖСК членство в кооперативе имеет своей целью обеспечение жилищных потребностей члена кооператива и его семьи. Поэтому с выездом члена кооператива на другое постоянное место жительства отпадают основания для его членства в кооперативе, поскольку он больше не нуждается в данном жилом помещении. В связи с тем, что закон (ст. 17 ГК УССР) допускает наличие только одного постоянного места жительства, это лицо в соответствии с п. 5 ст. 147 ЖК УССР исключается из кооператива (если ранее оно не вышло из него по собственному желанию).

К членам кооператива неприменимо содержащееся в ст. 29 Основ жилищного законодательства (ст. 71 ЖК УССР) правило о сроках сохранения жилого помещения за лицами, временно выбывшими из этого помещения (п. 15 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1). В соответствии с подпунктом 3 п. 30 Примерного устава ЖСК член кооператива имеет право на сохранение жилого помещения при временном отсутствии независимо от причин и срока отсутствия. Поэтому, в частности, неправильным является исключение члена кооператива, осужденного к лишению свободы.

7. В соответствии с п. 17 Примерного устава ЖСК кооператив обязан внести в банк до начала строительства жилого дома (домов) соответствующую часть собственных средств и в дальнейшем своевременно уплачивать взносы для погашения банковского кредита, полученного на строительство жилого дома (домов) и надворных построек; кооператив также обязан ежегодно отчислять средства на проведение капитального ремонта жилого дома (домов), своевременно производить их ремонт и т. п. Но все эти обязательства кооператив в состоянии выполнять лишь тогда, когда его члены выполняют свои соответствующие обязанности (подпункты 2 и 3 п. 46 Примерного устава ЖСК). В противном случае они могут быть исключены из кооператива (пп. 6—7 ст. 147 ЖК УССР).

Условия исключения из кооператива в приведенных случаях являются различными. Так, в соответствии с подпунктом 1 п. 17 Примерного устава ЖСК установленный размер собственных средств кооператив должен внести в банк до начала строительства жилого дома (домов), в противном случае указанное строительство не начнется. В связи с этим неуплата членом кооператива первоначального паевого взноса влечет его исключение из кооператива независимо от причин неуплат. Что касается взносов в погашение банковского кредита либо взносов на эксплуатацию и ремонт дома, то они вносятся после заселения кооперативного дома, и их систематическая неуплата влечет исключение из кооператива только в том случае, если это происходит без уважительных причин, то есть невзирая на имеющуюся возможность. При вынесении решения об исключении из членов кооператива принимается во внимание размер образовавшейся задолженности, а также ее погашение к моменту рассмотрения дела в суде.

8. Кроме конкретных оснований для исключения из кооператива комментируемая статья ЖК УССР (п. 8) содержит общее указание на другие случаи, предусмотренные Примерным уставом ЖСК. Постановлением Совета Министров УССР от 28 января 1988 г. № 24 (СП УССР. 1988 г. № 1. Ст. 1) п. 50 Примерно-

го устава ЖСК дополнен новым основанием для исключения из кооператива. Это — неполучение членом кооператива ордера и незаселение квартиры без уважительных причин в течение месяца со дня выдачи ордеров членам данного кооператива. Для исключения из кооператива необходимо, чтобы были налицо оба указанных выше обстоятельства. Если же имеется только одно, например незаселение квартиры членом кооператива, получившим ордер на нее, то исключение из кооператива по данному основанию не может быть произведено.

9. Перечень оснований для исключения из кооператива, содержащийся в ст. 147 ЖК УССР и п. 50 Примерного устава ЖСК, является исчерпывающим. Это значит, что члена кооператива можно исключить из кооператива только в случаях, предусмотренных этими актами, а также применительно к другим случаям, указанным в законе, например, если совместное проживание с детьми, в отношении которых член кооператива лишен родительских прав, признано невозможным (п. 20 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1). Нельзя, например, исключать из кооператива по мотивам наличия у члена кооператива дома на праве личной собственности, в том числе и при невыполнении им предусмотренного ст. 104 ГК УССР и абз. 2 п. 48 Примерного устава ЖСК требования об отчуждении такого дома в течение года, поскольку в этом случае дом подлежит принудительному отчуждению. Указанное выше требование в равной мере относится к решению, вынесенному как общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных), так и исполкомом местного Совета народных депутатов.

При этом следует иметь в виду, что случаи, перечисленные в ст. 147 ЖК УССР и п. 50 Примерного устава ЖСК, нельзя рассматривать как обязательно влекущие исключение из кооператива. Редакция содержащихся в них норм («может быть исключен») предусматривает лишь возможность исключения из кооператива в соответствующих случаях. Такая формулировка обусловлена как разнородностью упомянутых случаев, так и разнообразием возможных жизненных ситуаций, которые не могут быть предвидимы заранее, а также тем, что компетентный орган принимает решение на основе собственной оценки фактов, их значимости, степени виновности члена кооператива, его личности и т. п.

10. Решение общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) об исключении из кооператива может быть обжаловано в исполком местного Совета народных депутатов, осуществляющий контроль за деятельностью кооператива. В случае отмены исполкомом решения соответствующее лицо считается

состоящим в кооперативе. Член ЖСК вправе оспорить решение общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) об исключении из кооператива в судебном порядке. В судебном порядке может быть оспорено и решение об исключении из членов кооператива, вынесенное исполкомом, поскольку выбытие из кооператива влечет за собой лишение права пользования кооперативной квартирой (абз. 3 п. 74 Примерного устава ЖСК, п. 20 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1).

Исключенный из кооператива вправе обратиться в суд, не ожидая предъявления иска о выселении. Если же это не было сделано вовремя, то он не лишается права предъявить впоследствии встречный иск (см. комментарий к ст. 148 ЖК УССР). При рассмотрении дела суд проверяет правомерность исключения, то есть наличие оснований и соблюдение установленного порядка, но не целесообразность исключения, произведенного в соответствии с требованиями закона и устава кооператива.

Для проверки соблюдения кооперативом установленного порядка исключения суд обязан истребовать данные о составе кооператива и количестве членов кооператива (уполномоченных), присутствовавших на собрании и проголосовавших за исключение (п. 12 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9). В случае, если исключение произведено исполкомом местного Совета, истребуются данные о предварительной постановке исполкомом перед общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных) вопроса об исключении соответствующего лица из кооператива, дате указанного представления, дате вынесения решения исполкомом; копия решения общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных) или справка о том, что представление исполкома не рассмотрено собранием. Суд должен также проверить, вынесено ли решение компетентным исполкомом. Дело в том, что хотя контроль за деятельностью жилищно-строительных кооперативов осуществляют исполкомы всех звеньев местных Советов народных депутатов, право исключения из членов кооператива принадлежит только исполкому районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов; исполкомы поселковых и сельских Советов принимать такие решения не вправе (п. 74 Примерного устава ЖСК).

11. Согласно п. 21 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1 вступившее в законную силу решение суда, которым лицо признано необоснованно исключенным из членов кооператива, влечет за собой в силу его обязательности к исполнению (ст. 15 Основ гражданского судопроизводства, ст. 14 ГПК УССР) восстановление этого лица в членах коопера-

тива и в праве на дальнейшее пользование жилым помещением. Поэтому не требуется, чтобы после вынесения судом такого решения общее собрание членов кооператива (собрание уполномоченных) принимало свое решение о восстановлении истца в правах члена кооператива.

Восстановление исключенного в членах кооператива и в праве на дальнейшее пользование жилым помещением означает, в частности, возвращение закрепленного за ним жилого помещения, если оно было заселено после исключения из кооператива. Лицо, принятое в кооператив вместо исключенного, утрачивает права членства, а поселившиеся в данное жилое помещение — также право на него и подлежат выселению.

Статья 148. **Выселение из дома жилищно-строительного кооператива**

Член жилищно-строительного кооператива, исключенный из кооператива, утрачивает право пользования квартирой в доме кооператива и при отказе освободить ее подлежит выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Если член кооператива исключен из кооператива по основаниям, предусмотренным пунктами 1, 2, 4, 6, 7 статьи 147 настоящего Кодекса, то выселению подлежат также члены его семьи и другие проживающие совместно с ним лица.

Если член жилищно-строительного кооператива выбыл из кооператива или переселился в другую квартиру в доме того же кооператива, а занимаемое им жилое помещение не закреплено в установленном порядке за членами его семьи, они, а также другие лица, проживающие в этом помещении, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Члены семьи члена жилищно-строительного кооператива и другие проживающие совместно с ним лица могут быть выселены в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения также в случаях, предусмотренных частью первой статьи 116 настоящего Кодекса.

1. Исключение из членов ЖСК влечет за собой утрату исключенным права на дальнейшее пользование жилым помещением в доме кооператива, а следовательно выселение из этого помещения в судебном порядке, если он отказался добровольно освободить его. ЖК УССР и Примерный устав ЖСК не предусматривают возможности дальнейшего проживания в указанном доме лица, исключенного из кооператива. Его выселение является

обязательным. И, напротив, член кооператива не может быть лишен права на кооперативную квартиру, если он не исключен в установленном порядке из кооператива (п. 15 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1).

2. Выселение производится в судебном порядке, без предоставления другого жилого помещения. В таком же порядке выселяется член кооператива, получивший другое жилое помещение в доме этого кооператива, а также выбывший из кооператива (в том числе в связи с получением жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме другого кооператива), кроме случая передачи пая члену семьи. Выселяемому, в частности, не предоставлено право требовать возврата ранее занимаемого жилого помещения в доме государственного и общественного фонда или в доме ЖСК, которое он сдал при получении данной квартиры.

Выселение члена кооператива, исключенного из его состава, может быть произведено лишь по иску ЖСК или прокурора, а в случае исключения за невозможностью совместного проживания — также по иску супруга или другого члена семьи, принятого в кооператив вместо исключенного. Возможность предъявления такого иска другими лицами, например посторонним лицом, принятым в члены кооператива взамен исключенного, а также исполкомом местного Совета народных депутатов законодательством не предусмотрена (п. 13 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9), в том числе в случаях, когда решение об исключении из кооператива принято непосредственно исполкомом.

При рассмотрении дела о выселении суд проверяет правомерность исключения, если данный вопрос не рассматривался ранее по иску исключенного. При подготовке к судебному разбирательству дела по иску о выселении из квартиры лица, исключенного из кооператива, ответчику должно быть разъяснено его право предъявить встречный иск о признании исключения необоснованным и сохранении дальнейшего пользования жилым помещением, если решение об исключении из кооператива он считает неправильным (п. 9 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1, п. 13 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9). Такой спор подлежит разрешению в одном производстве с требованием о выселении. Придя к выводу, что исключение произведено неправильно, вопреки закону, суд отказывает в иске о выселении и восстанавливает ответчика в правах члена кооператива и в праве пользования кооперативной квартирой.

3. Согласно п. 53 Примерного устава ЖСК лицу, выбывшему из жилищно-строительного кооператива, возвращается внесенная

им сумма паенакопления, кроме случая исключения из кооператива, предусмотренного п. 2 ст. 147 ЖК УССР, когда сумма паенакоплений в соответствии с приговором суда направляется в доход государства или соответствующей организации. Возвращение паенакопления производится после внесения соответствующей суммы вновь принятым членом кооператива. Вступительный взнос и средства, внесенные членом кооператива на проведение капитального ремонта жилого дома (домов) и другие цели, возврату не подлежат.

4. Члены семьи бывшего члена кооператива и другие проживающие совместно с ним лица в большинстве случаев также подлежат выселению. Это производится при исключении члена кооператива по основаниям, предусмотренным пп. 1, 2, 4, 6, 7 ст. 147 ЖК УССР. Освободившееся жилое помещение поступает в распоряжение кооператива и заселяется в обычном порядке. В двух же случаях исключения из кооператива (пп. 3 и 5 ст. 47 ЖК УССР), а также если член ЖСК выбыл из него или переселился в другую квартиру в доме того же кооператива, члены его семьи при определенных условиях, предусмотренных ч. 2 ст. 145 ЖК УССР, сохраняют право пользования занимаемым ими жилым помещением.

Если же член семьи (наследник умершего члена кооператива) не воспользовался своим правом, ввиду чего жилое помещение не закрепили в установленном порядке за членами семьи упомянутого выше члена кооператива, то они, а также другие лица, проживающие в этом помещении, подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения. Это объясняется тем, что проживание в кооперативном доме основано на членстве в кооперативе и внесении паевого взноса в установленном размере.

Члены семьи члена ЖСК и другие совместно проживающие с ним лица могут быть выселены в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения также в случаях систематического разрушения или порчи жилого помещения, или использования его не по назначению, либо систематического нарушения правил социалистического общежития, делающего невозможным для других проживание с ними в одной квартире или в одном доме, если меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными. По решению суда без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены члены семьи члена жилищно-строительного кооператива и другие совместно проживающие с ним лица, лишенные родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным.

Статья 149. Определение прав и обязанностей члена жилищно-строительного кооператива

Права и обязанности члена жилищно-строительного кооператива, а также членов его семьи, условия пользования и основания прекращения пользования жилыми помещениями определяются уставом кооператива.

1. Права члена жилищно-строительного кооператива, а также членов его семьи уставом кооператива определяются на основании настоящего Кодекса и Примерного устава. Они включают в себя как личные, так и имущественные правомочия, вытекающие из членства в кооперативе и получения в пользование конкретного жилого помещения в кооперативном доме.

2. Согласно ст. 141 ЖК УССР и п. 27 Примерного устава ЖСК член кооператива имеет право на получение отдельной квартиры, состоящей из одной или нескольких комнат, в соответствии с количеством членов семьи, суммой его паевого взноса и установленным предельным размером жилой площади (см. комментарии к ст. 141 этого Кодекса). При наличии нуждаемости в улучшении жилищных условий на основании ст. 142 ЖК УССР и п. 32 Примерного устава ЖСК члену кооператива предоставляется преимущественное право на получение жилого помещения, освободившегося в доме этого кооператива (см. комментарий к ст. 142 ЖК УССР). В ст.ст. 143 и 144 ЖК УССР и в пп. 36 и 41 Примерного устава ЖСК предусмотрено право члена кооператива соответственно на обмен жилого помещения (части помещения) и на сдачу его внаем (см. комментарии к ст.ст. 143 и 144 данного Кодекса).

3. В соответствии с Примерным уставом (подпункт 1 п. 30) член кооператива пользуется правом избирать и быть избранным в органы управления кооператива (в правление) и в ревизионную комиссию. Он может также избирать и быть избранным в состав уполномоченных (п. 61 Примерного устава). Право избирать и быть избранным в руководящие органы кооператива является одной из форм реализации права члена кооператива на управление кооперативным имуществом.

При избрании правления, ревизионной комиссии и уполномоченных каждый присутствующий на общем собрании членов кооператива (собрании уполномоченных) член кооператива имеет один голос.

Вместо члена кооператива на общем собрании может присутствовать уполномоченное им лицо. Полномочия подтверждаются доверенностью, удостоверенной нотариально либо в порядке,

предусмотренном ч. 2 ст. 65 ГК УССР. Уполномоченное лицо может представлять интересы одного члена кооператива.

Все члены кооператива независимо от срока пребывания в нем, размера пая, состава семьи, возраста и т. д. пользуются равным правом на избрание их в руководящие органы.

4. Примерным уставом ЖСК (подпункт 2 п. 30) предусмотрено, что член кооператива вправе в установленном порядке с письменного согласия всех проживающих совместно с ним членов семьи вселить в занимаемое жилое помещение своего супруга, детей и родителей, а также других лиц.

Под вселением в установленном порядке понимается, как правило, вселение в жилое помещение с соблюдением положений о прописке. Однако суд может признать право на жилое помещение вселившегося, когда в его прописке было необоснованно отказано.

Согласие членов семьи члена кооператива, проживающих совместно с ним, на вселение в жилое помещение других лиц требуется по той причине, что эти члены семьи имеют равное с членом кооператива право пользования жилым помещением. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей указанного согласия не требуется.

5. Одним из основных правомочий члена кооператива является право проживать с членами своей семьи в предоставленном ему жилом помещении в доме кооператива (п. 3 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1). Это право устойчиво и бессрочно — пока данное лицо является членом кооператива, оно вправе пользоваться указанным помещением.

Устойчивость права пользования жилым помещением в кооперативном доме проявляется, в частности в том, что изменение количественного состава членов семьи члена кооператива не является основанием для предъявления ему требования о переселении в жилое помещение меньшего размера (в том числе и в доме данного кооператива). Кроме того, в соответствии с подпунктом 3 п. 30 Примерного устава ЖСК член кооператива имеет право на сохранение жилого помещения при временном отсутствии независимо от причин и срока отсутствия. К члену кооператива (а также к члену его семьи, которому принадлежит право на часть паенакопления) неприменимы предусмотренные ст. 71 ЖК УССР правила о сроках сохранения жилого помещения в случае временного выбытия из него.

За членом кооператива сохраняется право на жилое помещение и при осуждении его к лишению свободы, ссылке или высылке (независимо от срока наказания), так как настоящий Кодекс и Примерный устав ЖСК не предусматривают исключение из

членов кооператива по этому основанию. (Член кооператива может быть исключен из него лишь в случае выезда на другое постоянное место жительства — см. комментарии к ст. 147 данного Кодекса). В связи с тем, что временно отсутствующие члены кооператива не могут быть исключены из кооператива и, следовательно, сохраняют право на жилое помещение, на них не распространяется и правило о бронировании жилых помещений. Иски о признании члена кооператива утратившим право на жилое помещение судам не подведомственны (п. 3 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9).

Временно отсутствующий член кооператива сохраняет права и несет обязанности, предусмотренные Примерным уставом.

6. В соответствии со ст. 176 ЖК УССР и подпунктом 4 п. 30 Примерного устава ЖСК член кооператива имеет право взыскать с кооператива стоимость произведённого ремонта или зачесть ее в счет взносов на эксплуатацию и ремонт дома в случаях, когда ремонт занимаемого жилого помещения вызван неотложной необходимостью, а кооператив не исполнил обязанностей по ремонту. Споры по этому вопросу рассматриваются судами (подпункт «б» п. 2 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9).

7. Примерным уставом ЖСК (подпункт 5 п. 30) предусмотрено, что член кооператива может выйти из кооператива. Имеется ввиду добровольное выбытие из кооператива в любое время— до начала строительства дома, во время строительства либо после его окончания, причем независимо от наличия согласия на это членов семьи.

Гражданин считается вышедшим из кооператива со дня подачи об этом заявления правлению кооператива. Решения общего собрания по вопросу выбытия из кооператива не требуется. Предъявление каких-либо условий, ограничивающих право члена кооператива на выход из кооператива, является неправомерным.

8. На основании абз. 1 п. 31 Примерного устава ЖСК член кооператива вправе с согласия общего собрания членов кооператива передать свой пай кому-либо из постоянно проживающих с ним членов семьи, достигших восемнадцатилетнего возраста либо вступивших в брак или поступивших на работу в предусмотренных законом случаях до достижения указанного возраста.

Согласие общего собрания на передачу пая требуется потому, что это связано с приемом в кооператив нового члена, а решение этого вопроса является исключительной компетенцией общего собрания. Согласие, о котором идет речь, выражается в форме решения о приеме в кооператив члена семьи, которому передается пай, вместо выбывшего члена кооператива.

Член кооператива может передать свой пай лишь одному из указанных выше членов семьи, так как раздел пая в этих случаях, хотя бы и при наличии в квартире изолированных комнат, не допускается. Несмотря на то, что в Примерном уставе ЖСК говорится о передаче пая члену семьи, пай может быть передан и бывшему члену семьи, например, разведенному супругу в порядке взаимных расчетов за имущество.

Право члена кооператива на передачу пая может быть им реализовано независимо от согласия членов его семьи, возражения которых против такой передачи не имеют правового значения. Исключение составляет право супруга члена кооператива возражать против передачи пая, если последний полностью либо частично является их совместной собственностью. Это связано с тем, что передача пая кому-либо из членов семьи существенно затрагивает интересы супруга члена кооператива (в частности, лишает его права в случае расторжения брака требовать раздела жилого помещения). Поэтому согласие супруга члена кооператива является необходимым условием для передачи пая, причем отказ дать такое согласие не может быть оспорен в суде. Изложенный порядок направлен на защиту интересов супруга — не члена кооператива.

Передача членом кооператива своего пая кому-либо из постоянно проживающих с ним членов семьи и выбытие его в связи с этим из кооператива необязательно должны быть сопряжены с выездом из квартиры. Бывший член кооператива может остаться проживать в прежнем жилом помещении на правах члена семьи вновь принятого члена кооператива.

Согласно абз. 2 п. 31 Примерного устава ЖСК (в редакции постановления Совета Министров УССР от 21 марта 1989 г. № 89 — СП УССР. 1989. № 4. Ст. 17) член кооператива, полностью выплативший паевой взнос за квартиру, в случае выбытия из кооператива вправе передать квартиру своим родственникам или другим лицам, которые в соответствии с законодательством имеют право на получение жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда или на вступление в кооператив и принимают на себя обязательство по соблюдению устава кооператива.

Таким образом, необходимым условием передачи квартиры является выплата членом кооператива ее стоимости. Возможность переоформления кредита на лицо, которому передается квартира, не предусмотрена. Однако, член кооператива, желающий воспользоваться правом на передачу квартиры, но еще не выплативший полностью паевой взнос, может это сделать в любое время, в том числе и непосредственно перед передачей квартиры.

Разрешение (согласие) кооператива на выплату членом кооператива невыплаченной части пая не требуется.

Члены ЖСК, получившие в порядке улучшения жилищных условий другую квартиру в доме данного кооператива (см. комментарии к ст. 142 этого Кодекса), передавать освобождаемую ими квартиру родственникам или другим лицам не вправе, так как они из кооператива не выбывают. При решении вопроса о том, имеет ли данное лицо право на получение жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда или на вступление в кооператив, следует руководствоваться соответствующими актами законодательства.

Как установлено Правилами квартирного учета, право на получение жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда имеют граждане, состоящие на квартирном учете либо в списке внеочередников.

В соответствии с п. 8 Примерного устава ЖСК в члены кооператива принимаются граждане, постоянно проживающие в данном населенном пункте и состоящие на кооперативном учете или пользующиеся правом внеочереднного вступления в кооператив, а также не проживающие в данном населенном пункте, но в установленном порядке состоящие в этом населенном пункте на коперативном учете либо в списке лиц, имеющих право на вступление в кооператив вне очереди (см. комментарий к ст. 135 ЖК УССР). В члены ЖСК, организуемого в селе или в поселке, кроме того, могут приниматься граждане, постоянно проживающие и состоящие на кооперативном учете или в списке внеочередников в другом населенном пункте в пределах данного района.

Лицам, имеющим право на получение жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда или на вступление в кооператив, квартира может быть передана независимо от наступления у этих лиц очередности соответственно на получение жилого помещения или на вступление в кооператив. Член кооператива, который в связи с выбытием из кооператива желает передать занимаемую квартиру родственнику или другому лицу, должен обратиться с соответствующим заявлением в правление кооператива. Поскольку пользование квартирой в кооперативном доме осуществляется на условиях членства в кооперативе, лицо, которому передается квартира, в свою очередь подает в правление кооператива заявление с просьбой о принятии его в члены кооператива. Тем самым это лицо (в случае удовлетворения его просьбы) принимает на себя обязательство по соблюдению устава кооператива.

Передача квартиры допускается при условии, что при этом не ограничиваются права членов семьи, которые проживают сов-

местно с выбывшим членом кооператива. Поэтому на передачу квартиры необходимо согласие указанных членов семьи (в том числе и временно отсутствующих).

В соответствии с последней частью ст. 64 комментируемого Кодекса члены семьи нанимателя, переставшие быть таковыми, но оставшиеся проживать в занимаемом жилом помещении, имеют такие же права и обязанности как и члены семьи. Применяя это правило по аналогии, следует сказать, что на передачу квартиры требуется согласие и бывших членов семьи члена кооператива.

В Примерном уставе ЖСК установлено, что согласие, о котором идет речь, излагается в письменной форме и представляется в правление кооператива одновременно с соответствующим заявлением члена кооператива.

Выше указывалось, что при передаче пая член кооператива может остаться проживать в квартире на правах члена семьи вновь принятого члена кооператива. В отличие от передачи пая, передача квартиры предполагает ее освобождение (как членом кооператива, так и членами его семьи). Таким образом, согласие членов семьи на передачу квартиры является одновременно и согласием на ее освобождение.

На практике возникает вопрос о возможности передачи занимаемой квартиры членом кооператива, который в порядке улучшения жилищных условий получает квартиру в доме государственного или общественного жилищного фонда, а также членом кооператива, вступившим в связи с нуждаемостью в улучшении жилищных условий во вновь организуемый кооператив и получающим другую квартиру в доме этого кооператива.

Как установлено в ч. 2 ст. 33 настоящего Кодекса, в случае получения жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда член ЖСК утрачивает право на квартиру в доме кооператива. В соответствии с п. 64 Правил квартирного учета граждане, в отношении которых принято решение о предоставлении жилого помещения, дают письменное обязательство об освобождении занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме жилищно-строительного кооператива. Таким образом, освобождение (сдача) занимаемой квартиры является одним из условий получения членом кооператива квартиры в доме государственного или общественного жилищного фонда. Что касается члена кооператива, вступившего в другой кооператив, то в соответствии с п. 45 Примерного устава ЖСК, он пользуется правами в обоих кооперативах лишь в период строительства дома. По окончании строительства дома и получении в нем квартиры член кооператива утрачивает права, вытекающие из

членства в прежнем кооперативе, в том числе и право распоряжения квартирой в доме этого кооператива. Поэтому в обоих указанных случаях распоряжаться освобождаемой квартирой член кооператива не вправе — рассматриваемая норма здесь неприменима.

В абз. 2 п. 31 Примерного устава ЖСК предусматривается передача членом кооператива квартиры. Что касается пая, то этот вопрос следует решать исходя из общего правила, установленного в п. 49 названного устава, в соответствии с которым лицо, вступающее в кооператив взамен выбывшего, должно внести паевой взнос, равный размеру паенакопления выбывшего члена кооператива. В случае передачи членом кооператива квартиры близким родственникам (родителям, детям, деду, бабке, родным братьям и сестрам, а также внукам), возможно применение по аналогии нормы, содержащейся в п. 40 Устава, согласно которой родственники, входящие в приведенный выше перечень, освобождаются от оплаты паевого взноса при условии передачи им паенакопления выбывшим членом кооператива.

В соответствии с Примерным уставом ЖСК (абз. 3 п. 31) лицо, которому член кооператива передал свой пай или квартиру, пользуется преимуществом перед всеми другими лицами на вступление в этот кооператив. Лицо, которому член кооператива передал квартиру, имеет преимущество даже и перед членами данного кооператива, нуждающимися в улучшении жилищных условий и на основании нормы ст. 142 комментируемого Кодекса и п. 32 Примерного устава ЖСК пользующимися преимущественным правом на получение освободившейся квартиры в доме (домах) этого кооператива. Если выбывающий член кооператива желает воспользоваться своим правом передачи квартиры, соответствующее заявление им подается до ее освобождения. Поэтому в связи с отсутствием в этом случае освободившейся квартиры нет условий для применения указанной нормы.

Законодательством какого-либо специального правила в отношении размера передаваемых квартир не установлено. Поэтому должна применяться общая норма о размере жилых помещений (количестве комнат), предоставляемых в домах ЖСК (см. комментарии к ст. 141 этого Кодекса).

На основании ч. 6 ст. 137 настоящего Кодекса лицо, которому передан пай или квартира, считается членом кооператива со дня утверждения решения общего собрания о приеме в члены кооператива исполкомом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Встречаются случаи, когда выбывающий член кооператива передает квартиру родственникам или другим лицам, которые также являются членами данного кооператива. Поскольку рас-

пределение жилых помещений в кооперативном доме — исключительная компетенция общего собрания членов кооператива, вопрос о передаче членом кооператива квартиры другому члену этого кооператива так же, как и вопрос о передаче квартиры лицам, не являющимся членами данного кооператива, должен рассматриваться общим собранием.

Заселение переданной квартиры, в том числе и в случае получения ее членом данного кооператива, производится по ордеру исполкома соответствующего Совета народных депутатов.

Споры, возникающие в связи с передачей пая и квартиры, разрешаются в судебном порядке. Решение суда об удовлетворении иска является обязательным для кооператива и исполкома в отношении членства истца в кооперативе.

В практике нередко возникает вопрос о возможности передачи членом кооператива пая члену своей семьи не во время совместного проживания, а до заселения дома. На этот вопрос может быть дан положительный ответ, если речь идет о передаче пая члену семьи, который состоит вместе с членом кооператива на кооперативном учете и на основании п. 51 Примерного устава ЖСК имеет преимущественное право перед другими лицами на вступление в данный кооператив. Такой член семьи — не постороннее кооперативу лицо, так как после окончания строительства дома он должен получить равное с членом кооператива право на проживание в кооперативной квартире (см. постановление Пленума Верховного Суда СССР от 14 октября 1971 г. по делу С.— Бюл. Верхов. Суда СССР. 1972. № 2. С. 7—8). Однако и в этом случае передача пая может быть осуществлена при наличии согласия супруга члена кооператива, которому принадлежит право на часть паенакопления.

9. На основании ст. 146 ЖК УССР и п. 43 Примерного устава ЖСК в случае расторжения брака, если пай является совместной собственностью супругов и каждому из них возможно выделить изолированное жилое помещение, член кооператива и его супруг имеют право на раздел квартиры (см. комментарии к ст. 146 ЖК УССР).

10. При производстве капитального ремонта жилого дома, когда ремонт не может быть произведен без выселения проживающих в этом доме граждан, в соответствии с п. 44 Примерного устава ЖСК член кооператива и члены его семьи имеют право получить другое жилое помещение на время проведения ремонта (см. комментарии к ст. 139 данного Кодекса).

11. Примерным уставом ЖСК (п. 45) предусмотрено, что гражданин может состоять членом только одного кооператива, кроме случая вступления во вновь организуемый кооператив в связи с нуждаемостью в улучшении жилищных условий. В этом

случае в период строительства дома член кооператива пользуется правами и выполняет обязанности в обоих кооперативах.

12. В соответствии с п. 53 Примерного устава ЖСК лицу, выбывшему из ЖСК, возвращается внесенная им сумма паенакопления, поскольку паевые взносы (в отличие от других, о которых будет сказано ниже) являются возвратными. Предоставление указанному лицу жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда не лишает его права на получение паенакопления. Примерный устав не ставит выплату паенакопления в зависимость от освобождения лицом, выбывшим из кооператива, квартиры от проживающих в ней граждан или от причин выбытия из кооператива, кроме случаев исключения из кооператива в связи с установлением судом, что паевой взнос состоит из средств, добытых преступным путем. В этих случаях сумма паенакопления согласно приговору суда направляется в доход государства или соответствующей организации (см. комментарии к ст. 147 ЖК УССР).

Примерным уставом ЖСК не предусмотрено изменение размера пая в связи с износом или капитальным ремонтом дома. Последствия переоценки основных фондов, если таковая имела место, не влияют на увеличение или уменьшение паенакоплений членов кооператива. Поэтому члену кооператива возвращается фактически внесенная им сумма паенакопления, причем она возвращается полностью.

Ввиду того, что паевые взносы членов кооператива направляются на покрытие расходов по сооружению жилого дома и надворных построек, овеществляются в них и после окончания строительства в денежной форме не существуют, возвращение паенакопления лицу, выбывшему из кооператива, производится после внесения соответствующей суммы (равной размеру паенакопления указанного лица) вновь принятым членом кооператива. Это касается и случаев выбытия из кооператива в период строительства дома.

Вступительный взнос и средства, внесенные членом кооператива на проведение капитального ремонта жилого дома и другие цели (в частности, на эксплуатацию жилого дома и содержание придомовой территории), возврату не подлежат. Сумма, выплаченная в виде процентов за пользование полученным на строительство дома кредитом, в сумму паенакопления не входит и при выбытии из кооператива не возвращается.

Задолженность лица, выбывшего из ЖСК, по платежам кооперативу взыскивается в установленном порядке. Имеется в виду взыскание на основании исполнительной надписи государственной нотариальной конторы или исполнительного листа, выданного судом. Хотя Примерным уставом ЖСК это прямо не

предусмотрено, исходя из общих начал гражданского законодательства при наличии названных исполнительных документов возможно обращение взыскания на паенакопление, которое подлежит выплате лицу, выбывшему из кооператива.

В случае, если при отсутствии законных оснований из паенакопления, подлежащего выплате лицу, выбывшему из кооператива, произведены удержания, указанное лицо вправе обратиться в суд с иском к кооперативу о возврате удержанной суммы.

13. Член ЖСК обязан выполнять требования устава кооператива и решения общего собрания членов кооператива (собрания уполномоченных). Для вновь принятого члена кооператива обязательны решения общего собрания (собрания уполномоченных), которыми на членов кооператива возлагаются определенные обязанности, вынесенные до его вступления в кооператив.

14. Член кооператива должен в установленные сроки внести вступительный и паевой взносы, а также своевременно вносить платежи в погашение банковского кредита и в покрытие расходов кооператива на эксплуатацию и капитальный ремонт жилого дома (домов) и содержание придомовой территории, взносы в специальные фонды и плату за коммунальные услуги.

Если член кооператива больше двух месяцев не вносит указанные платежи и плату за коммунальные услуги, взыскание задолженности может быть произведено в бесспорном порядке путем получения исполнительной надписи государственной нотариальной конторы. В случаях, когда член кооператива оспаривает наличие задолженности или ее размеры, а также при невозможности получения указанной надписи по другим причинам (например, в связи с пропуском срока на ее получение), взыскание задолженности может быть произведено в судебном порядке (подпункт «а» п. 2 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9). Кроме того, неуплата паевого взноса и систематическая неуплата без уважительных причин взносов в погашение банковского кредита либо взносов на эксплуатацию и ремонт дома являются основаниями для исключения из кооператива (см. ст. 147 ЖК УССР).

15. Член ЖСК также обязан: использовать жилое помещение в соответствии с его назначением, обеспечивать сохранность помещения, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию и объектам благоустройства; соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования и правила социалистического общежития; производить за свой счет текущий ремонт жилого помещения, а в случае выбытия из кооператива с освобождением помещения —

сдать его в надлежащем состоянии (см. комментарии к ст. 177 ЖК УССР). Если выбывший член кооператива не привел жилое помещение в надлежащее состояние, кооперативом с него могут быть взысканы в судебном порядке расходы по ремонту этого помещения (см. подпункт «а» п. 2 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9).

16. В случае получения другого жилого помещения член ЖСК должен освободить с соответствующими членами семьи занимаемую квартиру. Имеются в виду члены семьи, в отношении которых принято решение о предоставлении жилого помещения и которые дали письменное обязательство об освобождении занимаемой квартиры.

17. Лицо, вступающее в ЖСК взамен выбывшего, должно внести паевой взнос, равный размеру паенакопления выбывшего члена кооператива. В кооперативе, не погасившем банковский кредит, паевой взнос, вносимый лицом, вступающим в кооператив, может превысить указанный размер, если это лицо полностью или частично (сверх суммы паенакопления выбывшего члена кооператива) погасит банковский кредит. В случае, когда лицо, вступающее в кооператив, не погашает невыплаченную часть кредита, оно дает кооперативу письменное обязательство о ее погашении.

Размер пая лица, вступающего в ЖСК, имеющий жилой дом (дома), построенный с привлечением средств государственного бюджета, определяется исходя из сметной стоимости строительства дома, в котором новому члену кооператива предоставляется квартира, включая затраты по строительству указанного дома, возмещенные за счет бюджета в связи с введением новых оптовых цен и тарифов (за исключением случаев, предусмотренных законодательством СССР). При этом часть пая в размере, соответствующем доле, возмещенный за счет бюджета, подлежит перечислению кооперативом в государственный бюджет.

Изложенный порядок определения размера пая не применяется в случаях передачи членом кооператива своего пая членам семьи или перехода к ним пая по наследству, а также в случаях обмена квартир между членами кооператива, проживающими в домах, построенных с привлечением средств государственного бюджета. В случае обмена кооперативных квартир, одна из которых находится в доме, построенном с привлечением средств государственного бюджета, а другая в доме, построенном без привлечения таких средств, перечисление в бюджет части пая граждан, получающих квартиры в доме, построенном с привлечением средств государственного бюджета, производится в соответствии с установленным порядком.

Указанный порядок предусмотрен инструкцией Министерства финансов СССР, Госплана СССР и ВЦСПС от 3 декабря 1974 г. с последующими дополнениями. Согласно этой инструкции средства, перечисленные жилищно-строительным кооперативом в доход бюджета, включаются в размер пая граждан, вновь вступивших в кооператив. Соответственно на сумму этих средств увеличивается паевой фонд кооператива и уменьшается сумма затрат на строительство жилого дома, возмещенных за счет бюджета.

В случае выбытия из ЖСК члена кооператива, размер пая которого был определен с учетом части затрат на строительство дома, возмещенных за счет бюджета, паевой взнос, полученный от нового члена кооператива, направляется на возврат пая выбывшему члену кооператива. Перечисление в бюджет части пая нового члена кооператива в этих случаях не производится.

18. Вопросы о правах и обязанностях семьи члена ЖСК и об основаниях прекращения пользования жилыми помещениями в кооперативных домах излагаются в комментарии соответственно к ст.ст. 145 и 147 ЖК УССР.

Глава 6

ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Статья 150. Пользование жилым домом, принадлежащим гражданину

Граждане, имеющие в личной собственности жилой дом (часть дома), пользуются им для личного проживания и проживания членов их семей. Они вправе вселять в дом других граждан, а также сдавать его внаем на условиях и в порядке, устанавливаемых законодательством Союза ССР, настоящим Кодексом и иными актами законодательства Украинской ССР.

Предельный размер жилого дома (части дома), принадлежащего гражданину на праве личной собственности, устанавливается Гражданским кодексом Украинской ССР.

1. В части первой комментируемой статьи закреплены основные жилищные права собственника жилого дома. В их основе лежит право личной собственности гражданина на жилой дом.

Аналогичные права принадлежат и гражданам, купившим в личную собственность квартиры в домах государственного и общественного жилищного фонда в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 2 декабря 1988 г. «О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного

и общественного жилищного фонда» № 1400 (СП СССР. 1989. № 1. Ст. 4) и Положением о продаже квартир. Согласно п. 18 названного Положения граждане, купившие отдельную квартиру в многоквартирном доме или одноквартирный дом приобретают право личной собственности на них с момента заключения договора и имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться этой квартирой или домом в пределах, установленных законом. Это значит, что собственник квартиры (дома) имеет право не только проживать в ней с членами своей семьи, но и сдавать ее внаем, продавать, дарить, передавать по наследству, а также пользоваться всеми другими правами, которые имеет собственник индивидуального жилого дома.

Приобретение гражданином жилого дома в личную собственность является одной из форм реализации права граждан на жилище, закрепленного в ст. 44 Конституции СССР, ст. 42 Конституции Украинской ССР.

Согласно ст. 101 ГК УССР в личной собственности гражданина может находиться один жилой дом (или часть его). У совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей может быть только один жилой дом (или часть его), принадлежащий на праве личной собственности одному из них или находящийся в их общей собственности. При этом следует иметь в виду, что в понятие «жилой дом» входит не только сам собственно дом, как сооружение, предназначенное для постоянного проживания, но и различного рода обслуживающие его хозяйственные постройки (сарай, летняя кухня и т. п.). Они являются подсобными строениями и составляют с домом единое целое. Практическое значение такого вывода заключается в том, что при отчуждении жилого дома указанные постройки переходят к новому собственнику вместе с домом, если при заключении договора об отчуждении дома не был обусловлен их снос или перенос прежним собственником (п. 9 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом»).

2. В соответствии с правилами части второй комментируемой статьи закона определение предельного размера жилого дома (части дома), который может находиться в личной собственности гражданина, отнесено к компетенции республики. Согласно ст. 102 ГК УССР предельный размер жилого дома или его части (частей), принадлежащих указанным в ст. 101 этого Кодекса гражданам, не должен превышать 80 кв. м жилой площади. Следует заметить, что указанный предельный размер жилого дома был установлен Указом Президиума Верховного Совета Украинской ССР от 20 мая 1985 г. (Ведомости Верхов. Совета УССР.

1985. № 23. Ст. 542). До принятия названного Указа граждане могли иметь в личной собственности жилой дом или его часть размером не более 60 кв. м жилой площади.

В тех случаях, когда гражданин имеет большую семью или право на дополнительную жилую площадь, с разрешения исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов, он вправе построить или приобрести дом (часть дома), жилая площадь которого превышает 80 кв. м, но не превышает размера, определенного для данной семьи по норме жилой площади, установленной ЖК УССР, а в соответствующих случаях — также размера полагающейся дополнительной жилой площади (ч. 2 ст. 102 ГК УССР). Здесь имеется в виду норма жилой площади, установленная ст. 47 ЖК УССР, которая равняется 13,65 кв. м на одного человека.

3. Право личной собственности на жилой дом у гражданина может возникнуть различными способами, среди которых чаще всего встречается строительство, покупка либо получение жилого дома в порядке наследования. Закон допускает приобретение жилого дома по договорам мены, дарения, пожизненного содержания и другими путями.

Всемерное развитие индивидуального жилищного строительства в настоящее время рассматривается как социально-политическая и экономическая задача первостепенной важности, связанная самым непосредственным образом с активизацией человеческого фактора, ростом национального богатства и уровня жизни народа (п. 1 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 11 февраля 1988 г. № 197 «О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства» — СП СССР. 1988. № 11. Ст. 28).

Строительство жилого дома непосредственно связано с наличием для этой цели земельного участка. Порядок предоставления земельных участков гражданам регулируется Основами земельного законодательства Союза ССР и союзных республик и Земельным кодексом УССР. Законом запрещено приступать к строительству жилого дома до определения соответствующими землеустроительными органами границ земельного участка в натуре и выдачи документа, удостоверяющего право пользования земельным участком (ст. 22 Земельного кодекса УССР).

Для осуществления строительства жилого дома в городе или поселке городского типа застройщик должен иметь следующие документы: решение исполнительного комитета соответственно районного, городского либо поселкового Совета народных депутатов об отводе земельного участка под индивидуальное строительство; акт о предоставлении ему земельного участка и об определении его границ в натуре; надлежаще утвержденный проект

застройки, нотариально удостоверенный договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности; разрешение органов архитектурно-строительного контроля на производство работ.

В сельской местности для строительства собственного дома застройщик должен иметь: решение об отводе земельного участка, принятое соответственно общим собранием членов колхоза (собранием уполномоченных) либо администрацией совхоза, предприятия, учреждения либо организации, в установленных случаях утвержденное исполнительным комитетом сельского Совета народных депутатов; решение исполнительного комитета районного Совета народных депутатов о согласии на строительство; надлежаще утвержденный проект; свидетельство на застройку приусадебного участка. В совокупности перечисленные акты в судебной практике считаются надлежащим разрешением на строительство индивидуального жилого дома (п. 6 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 19 сентября 1975 г. № 9 «О практике применения судами Украинской ССР статьи 105 Гражданского кодекса УССР»).

Строительство жилого дома без установленного разрешения, или без надлежаще утвержденного проекта, или с существенными отступлениями от проекта, или с грубым нарушением основных строительных норм и правил считается самовольным и влечет последствия, предусмотренные ст. 105 ГК УССР. Гражданин, построивший или строящий таким образом жилой дом не вправе им распоряжаться (продавать, дарить, сдавать внаем и т. п.). По иску исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов такой дом может быть безвозмездно изъят судом и зачислен в фонд местного Совета народных депутатов или по решению исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов снесен гражданином, производившим самовольное строительство или за его счет. Сносу подлежат также самовольно построенные хозяйственные и бытовые строения и сооружения. Разъяснения Пленума Верховного Суда УССР по применению ст. 105 ГК УССР содержатся в вышеназванном постановлении от 19 сентября 1975 г. № 9.

По окончании строительства жилой дом должен быть принят в эксплуатацию государственной приемочной комиссией, назначенной исполкомом местного Совета народных депутатов, после чего он подлежит регистрации в бюро технической инвентаризации. Соблюдение застройщиком вышеуказанного порядка приема в эксплуатацию построенного жилого дома является обя-

зательным, так как с ним связано возникновение права личной собственности на дом.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда СССР, право собственности на жилой дом, построенный гражданином на отведенном в установленном порядке земельном участке и принятый в эксплуатацию, возникает с момента регистрации дома в исполкоме местного Совета (п. 10 постановления от 31 июля 1981 г. «О судебной практике по разрешению споров, связаных с правом личной собственности на жилой дом»). Следовательно, до принятия дома в эксплуатацию и регистрации его в установленном порядке такое строение юридически не может рассматриваться как жилой дом и к нему не могут применяться правила закона, регулирующие отношения личной собственности на жилой дом. Застройщик в таком случае считается лишь собственником строительных материалов, а не жилого дома. Этой позиции твердо придерживается и судебная практика. В постановлении от 22 ноября 1985 г. по иску Г. Пленум Верховного Суда СССР разъяснил, что спор о праве личной собственности на часть дома может быть разрешен в судебном порядке при условии завершения строительства дома и принятия его в эксплуатацию, так как право собственности на жилой дом возникает с момента его регистрации в исполкоме местного Совета (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1986. № 4. С. 29). В постановлении от 13 ноября 1984 г. по иску Ч. Пленум Верховного Суда СССР указал, что право пользования жилым помещением в доме может быть признано лишь после принятия его в эксплуатацию и проведения регистрации в исполкоме местного Совета народных депутатов (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1985. № 2. С. 8).

Для реального осуществления права граждан на жилище Советское государство оказывает гражданам содействие в индивидуальном жилищном строительстве путем предоставления земельных участков в бессрочное и бесплатное пользование для застройки, выдачи значительных денежных кредитов для этих целей, оказания помощи в приобретении дефицитных строительных материалов.

Особенно благоприятные условия для строительства жилых домов на праве личной собственности созданы с принятием постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 11 февраля 1988 года «О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства» (СП СССР. 1988. № 11. Ст. 28). Организационные меры по выполнению вышеназванного постановления в Украинской ССР предусмотрены аналогичным постановлением ЦК Компартии Украины и Совета Министров Украинской ССР от 1 марта 1988 г. № 59 (СП УССР. 1988. № 4. Ст. 15).

В нем утвержден рабочий план по организации выполнения указанного постановления.

В соответствии с названным союзным постановлением (п. 3) Советы Министров союзных и автономных республик и исполкомы местных Советов народных депутатов обязаны отменить ранее установленные необоснованные ограничения по отводу земельных участков для индивидуального жилищного строительства, в том числе и в городах и поселках городского типа.

Земельные участки предоставляются в первую очередь лицам, состоящим на учете для улучшения жилищных условий, прежде всего передовикам производства, инвалидам и участникам Великой Отечественной войны, семьям погибших военнослужащих и приравненным к ним лицам, а также ветеранам труда и гражданам, передающим исполкомам местных Советов народных депутатов занимаемые ими жилые помещения в государственном и общественном жилищном фонде.

В целях расширения материальных и финансовых возможностей индивидуальных застройщиков постановлением предусмотрено осуществление ряда мер по развитию и улучшению условий предоставления кредитов. В частности, на строительство индивидуальных жилых домов с надворными постройками в сельской местности кредиты предоставляются в размере до 20 тыс. рублей с погашением в течение 50 лет, начиная с третьего года после получения ссуды. В городах и поселках городского типа кредиты для этих целей предоставляются в размере до 20 тыс. рублей с погашением в течение 25 лет, начиная с третьего года после получения ссуды.

За пользование кредитами граждане, проживающие в сельской местности, уплачивают Сберегательному банку СССР 2 процента годовых, а в городах и поселках городского типа — 3 процента годовых. Инвалиды и участники Великой Отечественной войны, семьи погибших военнослужащих и приравненные к ним лица освобождены от уплаты процентов за пользование кредитом. Эти лица, а также многодетные семьи погашают выданные им ссуды начиная с пятого года после их получения.

Центральный Комитет КПСС и Совет Министров СССР рекомендовали предприятиям, учреждениям, организациям, колхозам и иным кооперативным и общественным организациям заключать (с согласия трудовых коллективов) договоры со своими работниками на погашение задолженности по кредитам банка, полученным работниками на индивидуальное жилищное строительство, за счет средств фонда социального развития при стаже работы на предприятии, в учреждении, организации свыше 5 лет в размере до 10 процентов, свыше 10 лет — до 30 процентов, свыше 15 лет — до 50 процентов задолженности. В отдель-

ных случаях по решениям трудовых коллективов погашение задолженности по кредиту может осуществляться еще в больших размерах.

Наряду с этим, постановление предписывает исполкомам местных Советов народных депутатов в таком же порядке и размерах производить погашение кредитов, предоставленных на указанные цели работникам учреждений и организаций просвещения, здравоохранения и других учреждений и организаций непроизводственной сферы, состоящих на бюджете, а также инвалидам и участникам Великой Отечественной войны, семьям погибших военнослужащих и приравненных к ним лицам, состоящим в исполкоме на учете для улучшения жилищных условий, за счет средств местного бюджета и других установленных источников финансирования (п. 11).

Этим же постановлением разрешено предприятиям, объединениям и организациям производить продажу за наличный расчет своим работникам для строительства индивидуальных жилых домов строительных и отделочных материалов, инструментов, столярных и скобяных изделий, отделочных деталей по розничным ценам, а если они не установлены — по оптовым ценам или ценам согласно договоренности, с включением стоимости проданных материалов и изделий в объем платных услуг населению. Исполкомам местных Советов народных депутатов предписано обеспечить продажу таких материалов и изделий на указанных условиях работникам организаций, финансируемых по государственному бюджету (п. 17).

С целью содействия гражданам в объединении их усилий для удовлетворения жилищных потребностей постановление предусматривает создание товариществ индивидуальных застройщиков при предприятиях, учреждениях, организациях, исполкомах местных Советов народных депутатов для совместного (на началах взаимопомощи) строительства, эксплуатации и ремонта жилых домов за счет собственных средств индивидуальных застройщиков и с помощью кредитов. Исполкомы местных Советов народных депутатов обязаны оказывать всемерное содействие в создании таких товариществ.

Наряду с вышеуказанными общими мерами, направленными на создание благоприятных условий для развития индивидуального жилищного строительства, рядом законодательных актов предусмотрены льготы и для отдельных категорий граждан, например, для переселенцев, молодых семей и пр.

4. Приобретение жилого дома в личную собственность путем покупки должно быть оформлено договором купли-продажи. Общие правила купли-продажи и особенности заключения договора установлены ГК УССР (ст.ст. 224—239). Более детально условия

и порядок оформления договоров купли-продажи жилых домов урегулированы Законом Украинской ССР «О государственном нотариате» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1975. № 1. Ст. 4), Инструкцией о порядке совершения нотариальных действий государственными нотариальными конторами Украинской ССР, утвержденной приказом Министра юстиции УССР № 45/5 от 31 октября 1975 г., а также Инструкцией о порядке совершения нотариальных действий исполнительными комитетами городских, поселковых, сельских Советов народных депутатов, утвержденной приказом Министра юстиции УССР № 1/5 от 19 января 1976 г. (см. в кн. Государственный нотариат. Сборник официальных материалов. К., 1982. С. 57—206).

Согласно ст. 226 ГК УССР жилой дом (или часть его), находящийся в личной собственности гражданина или совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей, может быть предметом договора купли-продажи с соблюдением ст.ст. 101, 102 ГК УССР, то есть чтобы в результате покупки у гражданина было не более одного дома (одной части дома) и размером не более 80 кв. м жилой площади. Если у гражданина или у совместно с ним проживающего супруга и их несовершеннолетних детей имеется в личной собственности жилой дом, покупка им второго дома до прекращения права собственности на имеющийся дом допускается, когда это необходимо для удовлетворения потребностей семьи гражданина в жилье, с разрешения исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Советов народных депутатов. В случае покупки второго дома первый дом подлежит отчуждению в соответствии с правилами ст. 103 ГК УССР.

Закон ограничивает количество договоров на продажу жилых домов в течение определенного времени. От имени продавца, его супруга и их несовершеннолетних детей может продаваться не более одного дома (или части его) в течение трех лет. Это правило не распространяется на случаи продажи домов, приобретенных вследствие брака или наследования. Более частое отчуждение жилого дома допускается также при наличии уважительной причины, но с особого в каждом случае разрешения исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Договор купли-продажи жилого дома должен быть нотариально удостоверен, если хотя бы одной из сторон является гражданин. Несоблюдение этого требования закона влечет недействительность договора. Кроме того, договор купли-продажи жилого дома подлежит регистрации в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов.

Заботясь об удовлетворении жилищных потребностей граж-

дан, Советское государство оказывает содействие в покупке жилых домов. В частности, вышеуказанным постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 11 февраля 1988 г. (п. 9) предусмотрено предоставление городским и сельским жителям кредита на покупку у граждан индивидуальных жилых домов в размере балансовой (остаточной) стоимости строений, но не более 20 тыс. рублей на срок до 25 лет с погашением его со следующего года после получения ссуды.

Этим же постановлением (п. 12) разрешено совхозам и другим предприятиям и организациям, расположенным в сельской местности, а также рекомендовано колхозам и организациям потребительской кооперации продавать своим работникам жилые дома усадебного типа с надворными постройками, возведенные за счет государственных капитальных вложений, собственных средств хозяйств, предприятий и организаций и кредитов банков, с оплатой этими работниками в зависимости от их отношения к труду и стажа работы на предприятиях, в организации и по решению трудовых коллективов не менее 40 процентов стоимости жилого дома с надворными постройками ежемесячно равными долями в течение 50 лет со дня продажи.

Предприятия, учреждения и организации, расположенные в городской местности, также могут продавать своим работникам жилые дома с надворными постройками, построенные за счет государственных капитальных вложений, собственных средств и кредитов банка, с оплатой работниками в зависимости от их отношения к труду и стажа работы на предприятии, в учреждении, организации и по решению трудовых коллективов не менее 50 процентов стоимости жилого дома с надворными постройками ежемесячно равными долями в течение 25 лет со дня продажи.

При этом работники предприятий, учреждений, организаций и колхозники, оставляющие работу или выбывающие из колхозов без уважительных причин до истечения 25 лет со дня вселения обязаны: либо сдать предприятию (учреждению, организации, колхозу) жилой дом с надворными постройками. В таком случае предприятие (учреждение, организация, колхоз) возмещает бывшим работникам выплаченные суммы за жилой дом с надворными постройками с удержанием стоимости износа строения в размере амортизационных отчислений; либо возместить предприятию (учреждению, организации, колхозу) затраты на строительство жилых домов с надворными постройками в размере помощи полученной из фондов экономического стимулирования. По решению трудового коллектива размер затрат, подлежащих возмещению, может быть уменьшен.

5. Придавая важное значение ускорению решения жилищной проблемы в стране и учитывая желание многих граждан

приобрести в личную собственность квартиры, Совет Министров СССР разрешил исполкомам местных Советов народных депутатов, предприятиям, объединениям и организациям продавать гражданам в личную собственность занимаемые ими квартиры в домах государственного и общественного жилищного фонда, а также незаселенные квартиры в домах, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту. Такая купля-продажа квартир имеет ряд характерных особенностей.

Порядок и условия продажи квартир гражданам в домах государственного и общественного жилищного фонда урегулирован постановлением Совета Министров СССР от 2 декабря 1988 г. № 1400 «О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда» (СП СССР. 1989. № 1. Ст. 4) и Положением о продаже квартир.

6. Право гражданина на пользование принадлежащим ему жилым домом является одним из основных правомочий собственника, предусмотренных ст. 86 ГК УССР. Пользоваться жилым домом собственник может для личного проживания и проживания членов его семьи. В пределах максимального размера жилого дома (80 кв. м жилой площади) право пользования указанных лиц жилыми помещениями не ограничено какой-либо нормой жилой площади. Норма, установленная ст. 47 ЖК УССР (13,65 кв. м жилой площади на одного человека), в этих случаях не применяется.

7. Собственник имеет право вселять в дом других граждан, но с соблюдением порядка, установленного законом. Под вселением в установленном порядке понимается, как правило, вселение в жилое помещение с соблюдением положений о прописке. Однако суд может признать право на жилое помещение вселившегося лица в доме личного собственника, когда в его прописке было необоснованно отказано.

8. На условиях и в порядке, установленных законодательством Союза ССР, ЖК УССР и иными актами законодательства Украинской ССР, собственник имеет право сдавать жилой дом в целом или часть его внаем (см. комментарий к ст.ст. 158—170 ЖК УССР).

Статья 151. Обязанности собственника по обеспечению сохранности жилого дома

Граждане, имеющие в личной собственности жилой дом, обязаны обеспечивать его сохранность, производить за свой счет текущий и капитальный ремонт, содержать в порядке придомовую территорию.

Бесхозяйственное содержание гражданином принадлежащего ему дома влечет последствия, предусмотренные Гражданским кодексом Украинской ССР.

1. В части первой статьи закреплены основные обязанности собственника жилого дома по обеспечению его сохранности, а также по поддержанию порядка на придомовой территории.

2. За неисполнение указанных обязанностей собственник дома может быть привлечен к ответственности. В частности, часть вторая комментируемой статьи предусматривает наступление гражданско-правовой ответственности за бесхозяйственное содержание жилого дома.

Согласно ст. 135 ГК УССР, если гражданин бесхозяйственно обращается с принадлежащим ему домом, допускает его разрушение, то исполнительный комитет местного Совета народных депутатов может назначить собственнику соразмерный срок для ремонта дома. Если же гражданин без уважительных причин не производит необходимого ремонта, суд по иску исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов может безвозмездно изъять бесхозяйственно содержимый дом и передать его в фонд местного Совета народных депутатов.

За нарушение правил санитарного содержания придомовой территории, за бесхозяйственное содержание жилого дома его собственник может быть привлечен и к административной ответственности по ст. 150 Кодекса Украинской ССР об административных правонарушениях: он может быть предупрежден или оштрафован на сумму до десяти рублей.

Статья 152. Порядок производства переоборудования и перепланировки жилого дома, принадлежащего гражданину

Переоборудование и перепланировка жилого дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, производятся с разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

1. Переоборудование жилого дома может выражаться в превращении нежилых помещений в жилые и наоборот — жилых в нежилые, в изменении назначения нежилых помещений (например, превращение коридора в кухню), в переделке смежных комнат в изолированные и пр.

2. Перепланировка — это изменение планировки жилых и нежилых помещений дома, предусмотренное ранее утвержденным проектом.

3. В соответствии со ст. 86 ГК УССР собственник жилого дома вправе производить по своему усмотрению его переоборудование и перепланировку. Однако в интересах общества он не должен при этом нарушать установленные санитарные, строительные и противопожарные правила. Именно этим обстоятельством обусловлено требование о необходимости разрешения исполкома местного Совета народных депутатов на переоборудование и перепланировку жилого дома, принадлежащего гражданину.

Заключение о возможности переоборудования и перепланировки дома дает межведомственная комиссия, создаваемая при исполкоме местного Совета народных депутатов из специалистов по строительству, а также противопожарной, санитарной и других служб.

Жалобы на отказ исполкома в выдаче разрешения подаются в вышестоящий исполком. Судебным органам такие споры не подведомственны. Однако суд может рассматривать споры о переоборудовании и перепланировке, возникающие между участниками общей долевой собственности на жилой дом при условии, что на проведение этих работ имеется разрешение исполкома местного Совета народных депутатов (п. 2 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. № 4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом»).

Переоборудование и перепланировка жилого дома, произведенные без разрешения исполкома местного Совета, считаются самовольными и влекут ответственность по ст. 150 Кодекса Украинской ССР об административных правонарушениях. В случае же осуществления перестройки дома либо пристройки к нему без надлежащего разрешения могут наступить последствия, предусмотренные ст. 105 ГК УССР.

Статья 153. Содействие государства в ремонте и благоустройстве жилых домов, принадлежащих гражданам

Государство оказывает гражданам, имеющим в личной собственности жилые дома, содействие в их ремонте и благоустройстве. Ремонт домов, принадлежащих гражданам, по их желанию, может производиться предприятиями бытового обслуживания населения.

1. Содействие государства в ремонте и благоустройстве жилых домов, принадлежащих гражданам, осуществляется в основном путем предоставления для этих целей кредитов на выгодных условиях, обеспечения дефицитными строительными материала-

ми, проведения ремонтных работ государственными подрядными ремонтно-строительными организациями.

2. Согласно постановлению ЦК КПСС и Совета Министров СССР «О мерах по ускорению развития индивидуального жилищного строительства» от 11 февраля 1988 г. № 197 Сберегательный банк СССР предоставляет кредиты на реконструкцию и ремонт жилых домов с надворными постройками, присоединение их к инженерным сетям, а также на строительство надворных построек для содержания скота и птицы и хранения сельскохозяйственной продукции. Гражданам, проживающим в сельской местности, кредит предоставляется в размере до 4 тыс. рублей, а проживающим в городах и поселках городского типа,— в размере до 3 тыс. рублей с погашением в течение 10 лет, начиная с третьего года после получения ссуды.

Кроме того, как граждане, проживающие в городах и поселках городского типа, так и граждане, проживающие в сельской местности, имеют право получить кредит на приобретение оборудования для инженерного обустройства индивидуального жилого дома в размере до 1 тыс. рублей с погашением в течение трех лет.

За пользование кредитами граждане, проживающие в сельской местности, уплачивают Сберегательному банку СССР 2 процента годовых, а в городах и поселках городского типа — 3 процента годовых.

Инвалиды и участники Великой Отечественной войны, семьи погибших военнослужащих и приравненные к ним лица от уплаты за пользование кредитом освобождаются. Указанные в этом абзаце граждане, а также многодетные семьи погашают ссуды, начиная с пятого года после их получения.

3. С целью всемерного содействия гражданам в строительстве и ремонте принадлежащих им жилых домов постановлением Совета Министров СССР от 20 июня 1985 г. № 570 «О дальнейшем увеличении производства строительных материалов, изделий и конструкций для продажи населению» (СП СССР. 1985. № 19. Ст. 89) и постановлением Совета Министров УССР от 18 июля 1985 г. № 282 (СП УССР. 1985. № 9. Ст. 72) предусмотрен ряд мер по дальнейшему увеличению производства строительных материалов, изделий и конструкций для продажи населению. Условия их продажи и доставки населению регулируются Положением, утвержденным Министерством торговли СССР 22 ноября 1985 г. (БНА. 1986. № 7).

В постановлении от 11 февраля 1988 г. № 197 ЦК КПСС и Совет Министров СССР рекомендовали предприятиям, объединениям и организациям в соответствии с предусмотренными Законом СССР о государственном предприятии (объединении) пра-

вами шире использовать положительный опыт по выделению своим работникам строительных материалов и изделий, оборудования и транспорта для строительства, реконструкции и ремонта индивидуальных жилых домов на договорных условиях в счет плана предоставляемых населению платных услуг (п. 8).

4. Этим же постановлением установлено, что реконструкция и ремонт индивидуальных жилых домов осуществляются государственными и межколхозными подрядными строительными организациями хозяйственным способом и самими застройщиками (п. 7). Стоимость выполненных работ оплачивается индивидуальными застройщиками.

5. Совет Министров СССР и ВЦСПС постановлением № 621 от 12 мая 1988 г. «О дополнительных мерах по улучшению условий жизни ветеранов войны и труда» (СП СССР, 1988. № 21. Ст. 60) разрешили исполкомам местных Советов народных депутатов производить капитальный ремонт индивидуальных жилых домов, принадлежащих инвалидам войны, семьям погибших военнослужащих и приравненным к ним в установленном порядке лицам, за счет средств местного бюджета, в пределах до одной тысячи рублей по каждому дому.

Статья 154. Контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам

Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов осуществляют контроль за содержанием домов, принадлежащих гражданам.

1. Контроль за содержанием жилых домов, принадлежащих гражданам, осуществляют в пределах своей компетенции исполнительные комитеты областных (Киевского и Севастопольского городских), районных, городских, районных в городах, поселковых и сельских Советов народных депутатов (см. ст.ст. 14—16 Жилищного кодекса).

2. Исполнительные комитеты контролируют не только состояние жилых домов, но и соблюдение их собственниками строительных, архитектурных, противопожарных, санитарных и других установленных правил. Поэтому производить надстройку, перестройку дома, сооружение надворных построек собственник может только после получения на это соответствующего разрешения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

Статья 155. Гарантии прав граждан, имеющих в личной собственности жилой дом

Жилые дома, находящиеся в личной собственности граждан, не могут быть у них изъяты, собственник не может быть лишен права пользования жилым домом, кроме случаев, установленных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

1. Согласно ст. 13 Конституции СССР личная собственность граждан охраняется государством.

2. Развивая эти принципиальные конституционные положения, касающиеся всех объектов личной собственности, ст. 155 ЖК УССР устанавливает юридические гарантии прав собственника жилого дома. Она гарантирует, что принадлежащий ему жилой дом не может быть у него изъят и он не может быть лишен права пользования жилым домом. Исключения из этого общего принципа установлены законодательством Союза ССР и Украинской ССР. В частности, жилой дом может быть безвозмездно изъят у гражданина в случаях: если он был построен или приобретен на нетрудовые доходы (Указ Президиума Верховного Совета УССР от 26 августа 1962 г. «О безвозмездном изъятии домов, дач и других строений, возведенных или приобретенных гражданами на нетрудовые доходы» — Ведомости Верхов. Совета УССР. 1962. № 35. Ст. 446); если находящийся в собственности гражданина жилой дом используется собственником для систематического извлечения нетрудовых доходов (ст. 106 ГК УССР); если гражданин бесхозяйственно обращается с принадлежащим ему домом, допускает его разрушение (ст. 135 ЖК УССР).

Статья 156. Права и обязанности членов семьи собственника жилого дома

Члены семьи собственника жилого дома, проживающие совместно с ним в принадлежащем ему доме, пользуются жилым помещением наравне с собственником дома, если при их вселении не было иного соглашения о порядке пользования этим помещением.

С согласия собственника дома член его семьи вправе вселять в занимаемое им жилое помещение других членов семьи. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей согласия собственника не требуется.

Члены семьи собственника дома обязаны бережно относиться к жилому дому. Совершеннолетние члены семьи собственника обязаны участвовать в расходах по содержанию дома и придо-

мовой территории и производству ремонта. Споры между собственником и членами его семьи о размере участия в расходах разрешаются в судебном порядке.

К членам семьи собственника дома относятся лица, указанные в части второй статьи 64 настоящего Кодекса. Прекращение семейных отношений с собственником дома не лишает их права пользования занимаемым помещением. При отсутствии соглашения между собственником дома и бывшим членом его семьи о безвозмездном пользовании жилым помещением к этим отношениям применяются правила, установленные статьей 162 настоящего Кодекса.

1. Правила данной статьи регулируют права и обязанности тех членов семьи, которые не являются сособственниками жилого дома. Права и обязанности членов семьи сособственников жилого дома основаны на их праве личной собственности на жилой дом. Поэтому они регулируются либо нормами о праве общей совместной собственности, если речь идет о правах таких сособственников, как супруг владельца дома или член колхозного двора, либо нормами об общей долевой собственности, когда сособственниками являются другие лица.

2. Аналогичными правами и обязанностями обладают члены семьи граждан, купивших в личную собственность квартиры в домах государственного и общественного жилищного фонда.

Согласно п. 9 Положения о продаже квартир гражданин может приобрести занимаемую им квартиру в доме государственного и общественного жилищного фонда только при наличии письменного согласия проживающих вместе с ним членов семьи на приобретение квартиры в его личную собственность. Это свидетельствует о том, что в таких случаях на основании договора купли-продажи квартиры с согласия членов семьи покупателя происходят изменения в их правах и обязанностях. Они добровольно утрачивают права и обязанности членов семьи нанимателя и приобретают права и обязанности членов семьи собственника квартиры (дома), предусмотренные комментируемой статьей.

Возникновение прав и обязанностей членов семьи собственника квартиры при покупке гражданином в личную собственность незаселенной квартиры происходит на основании договоров купли-продажи и письменного обязательства гражданина и членов его семьи, изъявивших желание переселиться вместе с ним в приобретенную квартиру (дом), об освобождении занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме жилищно-строительного кооператива.

Права и обязанности членов семьи собственника квартиры в указанных случаях возникают с момента заключения договора купли-продажи.

3. Круг членов семьи собственника жилого дома определяется по тем же правилам, что и членов семьи нанимателя жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда (ч. 2 ст. 64 ЖК УССР).

4. Объем прав членов семьи собственника жилого дома в значительной мере уже объема прав не только самого собственника дома, но и прав нанимателя жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам. Согласно комментируемой статье ЖК УССР член семьи собственника дома обладает только правом пользования жилым помещением и правом на вселение в занимаемое жилое помещение других членов семьи.

5. Объем права пользования жилым помещением у членов семьи такой же, как у самого собственника дома. Такой вывод вытекает из части первой комментируемой статьи, в которой записано, что члены семьи пользуются жилым помещением наравне с собственником дома. Принцип равенства в пользовании жилым помещением действует всегда, кроме случаев, когда он изменен соглашением, заключенным между собственником дома и членами семьи при их вселении.

Соглашением может быть установлено условие, ограничивающее или, наоборот, расширяющее права вселяемого на пользование жилыми помещениями по сравнению с правом пользования конкретными жилыми помещениями собственником дома. Например, собственник дома может дать согласие на вселение члена семьи только при условии, что вселяемый будет пользоваться лишь одной определенной комнатой из пяти, имеющихся в доме.

6. Член семьи собственника жилого дома пользуется правом вселения других членов семьи, например, своего супруга, детей. В соответствии с законом он имеет право вселять других членов семьи не в дом вообще, т. е. в любое жилое помещение дома, а лишь в то, которое он занимает. На вселение необходимо получить согласие собственника дома. Исключение составляют случаи вселения несовершеннолетних детей к их родителям, когда такое согласие не является обязательным.

7. При прекращении семейных отношений с собственником дома бывшие члены его семьи не утрачивают право пользоваться занимаемым жилым помещением. Однако, если собственник жилого дома не согласен, чтобы выбывшие из его семьи лица продолжали пользоваться жилым помещением безвозмездно, они обязаны вносить ему плату за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги в соответствии с теми же правилами, что и наниматель (ст. 162 ЖК УССР). Но это не означает, что в

таких случаях бывшие члены семьи с момента прекращения семейных отношений с собственником жилого дома становятся нанимателями занимаемых ими жилых помещений. Жилищный кодекс УССР не дает оснований считать их таковыми.

Поэтому бывшие члены семьи собственника не могут воспользоваться теми правами, которые предоставлены нанимателям жилых помещений, но не распространены на них законом.

Статья 157. Выселение членов семьи собственника жилого дома

Члены семьи собственника жилого дома могут быть выселены в случаях, предусмотренных частью первой статьи 116 настоящего Кодекса. Выселение производится в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

1. Основания для выселения членов семьи собственника жилого дома в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения те же, что и для выселения нанимателя жилого помещения, проживающего в домах государственного и общественного жилищного фонда. Они могут быть выселены за систематическое разрушение или порчу жилого помещения, за использование жилого помещения не по назначению, за систематическое нарушение правил социалистического общежития, делающее невозможным для других граждан проживание с ними в одной квартире или одном доме. На тех же условиях могут быть выселены и члены семьи, лишенные родительских прав, если совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным.

При рассмотрении дел о выселении членов семьи собственника дома, которые своим поведением делают для других невозможным совместное с ними проживание, суд не может взамен выселения обязать их произвести обмен занимаемого жилого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной, то есть применить принудительный обмен жилыми помещениями, поскольку правила ч. 2. ст. 116 ЖК УССР на членов семьи собственников жилых домов, как видно из текста ст. 157 ЖК УССР, не распространяются.

2. Из содержания комментируемой статьи вытекает, что основания для выселения членов семьи собственника жилого дома ограничены ч. 1. ст. 116 ЖК УССР. Поэтому указанные лица не могут быть выселены без предоставления другого жилого помещения по основаниям, не указанным в названной статье. Например, бывший член семьи не может быть выселен на том осно-

вании, что занимаемое им жилое помещение необходимо для проживания собственнику дома. Выселение на этом основании противоречило бы правилам ч. 4. ст. 9 ЖК УССР.

Статья 158. Договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину

Наниматель пользуется жилым помещением в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, в соответствии с договором найма жилого помещения.

Договор найма жилого помещения заключается между собственником дома и нанимателем в письменной форме с последующей регистрацией в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов или в образуемом им органе управления. Договор должен содержать указание на предмет договора, срок, на который он заключается, определять права и обязанности наймодателя и нанимателя и другие условия найма (в редакции Указа от 27 июня 1986 г.— Ведомости Верхов. Совета УССР. 1986. № 27. Ст. 539).

1. Из части первой комментируемой статьи вытекает, что договор является для нанимателя не только основанием для пользования жилым помещением. Он также определяет круг прав и обязанностей нанимателя и устанавливает пределы их осуществления. В ходе пользования жилым помещением его права и обязанности, а также пределы их осуществления должны соответствовать договору.

2. Договор найма жилого помещения представляет собой соглашение, по которому наймодатель обязуется предоставить нанимателю за плату жилое помещение для проживания в нем. Рассматриваемый договор является двусторонним, возмездным. Он относится к числу консенсуальных договоров, то есть таких, которые создают права и обязанности с момента достижения соглашения сторон.

3. Сторонами в договоре выступают наймодатель (собственник жилого дома) и наниматель.

В соответствии с законом необходимо, чтобы договор заключался в письменной форме и затем регистрировался в исполкоме местного Совета народных депутатов или в образуемом им органе управления. Несоблюдение требования о письменной форме договора, а также условия о его последующей регистрации не влечет недействительность договора, однако лишает стороны права, в случае спора, ссылаться в подтверждение наличия договора, его условий на свидетельские показания (ст. 46 ГК УССР).

Подтверждать наличие договора и отдельных его условий в таких случаях можно только письменными доказательствами.

Вместе с тем несоблюдение условия о регистрации договора должно рассматриваться как нарушение установленного порядка заключения договора. Оно не способствует строгому соблюдению сторонами предписанных законом условий договора жилищного найма, в частности, правил о предельных ставках платы за пользование жилым помещением.

Строгое соблюдение вышеуказанных правил закона о форме и порядке заключения договора найма жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам, способствует выполнению требований Совета Министров СССР об усилении контроля за использованием гражданами жилых помещений, в частности за тем, чтобы они не использовались для личной наживы и в других корыстных целях, в ущерб интересам общества (см. п. 7 постановления Совета Министров СССР от 15 мая 1986 г. № 575 «О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами» — СП СССР, 1986. № 21. Ст. 121).

4. Условия договора устанавливаются соглашением сторон, однако при этом стороны не должны выходить за пределы, установленные для отдельных прав и обязанностей законом. Например, стороны вправе сами определять размер квартирной платы, но с соблюдением правил ст. 162 ЖК УССР.

Статья 159. Предмет и срок договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину

Предметом договора найма в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, может быть как изолированное, так и неизолированное жилое помещение (комната, связанная с другой комнатой общим входом), а также часть комнаты. Не могут быть самостоятельным предметом договора найма помещения, непригодные для проживания (подвалы и т. п.), а также подсобные помещения (кухня, коридор, кладовая и др.).

Жилое помещение сдается нанимателю на определенный срок либо без указания срока.

1. Как и в домах государственного и общественного жилищного фонда, в домах, принадлежащих гражданам, предметом договора найма могут быть только жилые помещения, пригодные для проживания. Помещения, непригодные для проживания, а также подсобные помещения не могут быть самостоятельным предметом договора жилищного найма. Они могут сдаваться внаем вместе с жилыми помещениями. Самостоятельным предметом нежилые помещения могут выступать в договоре имущест-

венного найма, на который нормы жилищного законодательства не распространяются.

Однако в домах индивидуального жилищного фонда круг жилых помещений, которые могут сдаваться внаем, гораздо шире. Если в домах государственного и общественного жилищного фонда предметом договора найма может быть только изолированное жилое помещение, то в домах, принадлежащих гражданам, закон разрешает сдавать внаем и неизолированное жилое помещение, т. е. комнату, связанную с другой комнатой общим входом, иначе говоря, комнату, не имеющую самостоятельного выхода к подсобным помещениям,— в коридор, на кухню. Это так называемые проходные и запроходные комнаты. Более того, в домах, принадлежащих гражданам, предметом договора найма может быть даже часть комнаты. К тому же, в этих домах сдача жилых помещений внаем не ограничивается нормами жилой площади.

2. В отличие от найма в домах государственного и общественного жилищного фонда, в которых жилые помещения предоставляются гражданам в бессрочное пользование (ч. 2 ст. 9 настоящего Кодекса), в домах, принадлежащих гражданам, жилые помещения по усмотрению сторон могут сдаваться внаем на определенный срок либо без указания срока.

Статья 160. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину

Члены семьи нанимателя, проживающие совместно с ним в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, пользуются наравне с нанимателем всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора найма. Совершеннолетние члены семьи несут солидарную с нанимателем имущественную ответственность по обязательствам, вытекающим из указанного договора.

1. Вопрос о правах и обязанностях членов семьи нанимателя в домах, принадлежащих гражданам, решается так же, как и в домах государственного и общественного жилищного фонда. В отношении занимаемого жилого помещения они пользуются такими же правами и несут те же обязанности, что и наниматель (см. комментарий к ст. 64 ЖК УССР). Однако при этом следует иметь в виду, что объем прав нанимателя, проживающего в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, меньше, чем у нанимателя, проживающего в доме государственного и общественного жилищного фонда. Следовательно, в этих

домах соответственно меньше и объем прав у членов семьи нанимателя.

2. При определении круга членов семьи нанимателя жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину, по аналогии следует руководствоваться правилами ч. 2 ст. 64 настоящего Кодекса, определяющими круг членов семьи нанимателя в домах государственного и общественного жилищного фонда.

Статья 161. Право нанимателя на вселение других лиц в занимаемое им жилое помещение в доме, принадлежащем гражданину

Наниматель вправе вселить в занимаемое им жилое помещение в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, своего супруга, детей, родителей, а также других лиц с письменного согласия собственника дома и всех проживающих с нанимателем членов семьи. На вселение к родителям их несовершеннолетних детей указанного согласия не требуется.

Лица, вселившиеся в жилое помещение в соответствии с настоящей статьей в качестве членов семьи нанимателя, приобретают равное с остальными членами семьи право пользования помещением, если при их вселении между этими лицами, наймодателем, нанимателем и проживающими совместно с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

1. Поскольку вселение нанимателем в занимаемое по договору найма жилое помещение новых жильцов может повлиять на права и законные интересы наймодателя, а также членов семьи нанимателя, закон устанавливает определенные условия такого вселения.

2. По условиям вселения ЖК УССР различает две категории граждан: а) несовершеннолетних детей, вселяемых к их родителям; б) супруга нанимателя, его детей, родителей и других лиц.

Для вселения несовершеннолетних детей к их родителям необходимо только желание нанимателя. Согласие на это других участников договора найма необязательно. Такая позиция законодателя в отношении данной категории граждан объясняется тем, что несовершеннолетние дети фактически вселяются на установленное законом (ч. 2 ст. 17 ГК УССР) их место жительства.

Для вселения же супруга нанимателя, совершеннолетних детей, родителей и других лиц (не обязательно родственников) одного желания нанимателя недостаточно. Необходимо еще письменное согласие собственника дома и всех проживающих с нанимателем членов его семьи.

3. Лица, вселенные нанимателем, приобретают на пользование жилым помещением равное право с остальными членами семьи при условиях: а) если они вселились в качестве членов семьи нанимателя, а не как временные жильцы или поднаниматели; б) если при их вселении между этими лицами, наймодателем, нанимателем и проживающими совместно с ними членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением. При наличии такого соглашения их права определяются с учетом условий соглашения.

4. В соответствии с тем, что члены семьи нанимателя, проживающие вместе с ним в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, пользуются наравне с нанимателем всеми правами, вытекающими из договора найма (ст. 160 данного Кодекса), они также имеют право на вселение других лиц в занимаемое ими жилое помещение с соблюдением вышеуказанных условий.

Статья 162. **Плата за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги в доме, принадлежащем гражданину**

Плата за пользование жилым помещением (квартирная плата) в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, устанавливается соглашением сторон, но не может превышать предельных ставок, установленных для этих домов Советом Министров Украинской ССР.

Плата за коммунальные услуги взимается помимо квартирной платы по утвержденным в установленном порядке тарифам.

Сроки внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги определяются соглашением сторон. Наниматель обязан своевременно вносить квартирную плату и плату за коммунальные услуги.

Если собственник при сдаче жилого помещения внаем взимает квартирную плату, превышающую установленные предельные ставки, договор найма жилого помещения в этой части признается в судебном порядке недействительным, а незаконно полученные суммы взыскиваются в доход государства.

Систематическая сдача собственником жилого дома (части дома) внаем с целью извлечения нетрудовых доходов влечет последствия, предусмотренные Гражданским кодексом Украинской ССР.

1. Если в домах государственного и общественного жилищного фонда размер платы за пользование жилыми помещениями устанавливается Советом Министров СССР (ст. 66 ЖК УССР),

то в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, размер квартирной платы устанавливается соглашением сторон. Однако он не должен превышать предельной ставки, установленной для этих домов постановлением Совета Министров УССР от 3 октября 1986 г. № 357 в размере 60 коп. за 1 кв. м предоставляемой внаем жилой площади в месяц. Причем эта ставка не зависит от количества лиц, вселившихся в жилое помещение (СП УССР. 1986. № 10. Ст. 60).

2. Кроме квартирной платы наниматель обязан оплачивать коммунальные услуги. Конкретизируя правила ЖК УССР об оплате коммунальных услуг по утвержденным в установленном порядке тарифам, вышеназванное постановление правительства устанавливает, что наниматель обязан уплачивать наймодателю соответствующую часть расходов по оплате коммунальных услуг применительно к порядку расчетов за эти услуги в домах государственного и общественного жилищного фонда.

3. При сдаче внаем жилых помещений собственник дома иногда предоставляет нанимателю в пользование мебель и другое имущество. Он может оказывать услуги по уборке помещений, приготовлению пищи для нанимателя и пр. Жилищный кодекс не регулирует оплату данных услуг. В связи с этим Совет Министров УССР установил, что размер платы за такого рода услуги устанавливается соглашением сторон, но не может превышать размеров платы, установленной за такие услуги, оказываемые соответствующими предприятиями (организациями) бытового обслуживания населения (п. 2).

4. Советское государство не допускает наживы одних граждан за счет других, в том числе и путем сдачи жилых помещений внаем за плату, превышающую установленные предельные ставки. На необходимость вести борьбу с такого рода негативными явлениями обращалось внимание в постановлении Совета Министров СССР от 15 мая 1986 г. «О мерах по усилению борьбы с нетрудовыми доходами» (СП СССР. 1986. № 21. Ст. 121).

Обычно отдельные факты взимания собственником дома квартирной платы, превышающей установленные ставки, не влекут недействительность всего договора найма жилого помещения. Договор найма признается недействительным в судебном порядке только в части размера квартирной платы, а незаконно полученные суммы взыскиваются в доход государства.

В случае же систематической сдачи собственником жилого дома (части дома) внаем с целью извлечения нетрудовых доходов, наступают последствия, предусмотренные ст. 106 ГК УССР. Принадлежащий гражданину дом (часть дома) подлежит безвозмездному изъятию в судебном порядке по иску исполнитель-

ного комитета местного Совета народных депутатов. Иск о безвозмездном изъятии дома может быть предъявлен и прокурором. Изъятый по решению суда дом или часть дома зачисляется в фонд местного Совета народных депутатов. При этом не имеет значения, для какой цели собственник расходует нетрудовые доходы, полученные от сдачи помещения внаем.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда УССР в п. 7 постановления от 14 мая 1976 г. № 2, в таких случаях изъятию подлежит весь дом, либо соответственно вся часть дома, а не только те помещения, которые сдаются внаем (Збірник постанов Пленуму Верховного Суду Української РСР (1962—1984 роки); К., 1985. С. 27—28).

Но в зависимости от конкретных обстоятельств (семейного, имущественного положения ответчика, сдачи незначительной части дома) суд может отказать в безвозмездном изъятии дома и ограничиться признанием договора найма жилого помещения в части взимания квартирной платы, превышающей установленные предельные ставки, недействительным, а незаконно полученные суммы взыскать в доход государства.

В практике иногда возникает вопрос, может ли суд на основании ст. 106 ГК УССР одновременно взыскать нетрудовые доходы и безвозмездно изъять жилой дом? Пленум Верховного Суда УССР в вышеназванном постановлении разъяснил, что одновременное применение этих мер не предусмотрено законом, кроме случаев, когда безвозмездное изъятие дома по указанным основаниям связано с разрешением спора о недействительности сделки по сдаче имущества внаем с целью получения нетрудовых доходов и применением в связи с этим санкции ст. 49 ГК УССР.

За систематическое, с целью нетрудового обогащения, взимание квартирной платы сверх установленного размера собственник жилого дома может быть привлечен к уголовной ответственности по ст. 152 УК УССР.

В связи с отсутствием в судебной практике единства в определении понятия систематичности, Пленум Верховного Суда УССР в постановлении от 18 сентября 1987 г. № 7 (п. 2) разъяснил, что под систематическим, с целью нетрудового обогащения, взиманием квартирной платы сверх установленного законом размера следует понимать получение платы три раза и более в таком размере при сдаче гражданином другому лицу жилого помещения внаем в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, независимо от того, был ли договор найма оформлен в установленном порядке (Рад. право. 1987. № 12. С. 70).

Систематическим, по мнению Пленума Верховного Суда УССР, может быть признано и одноразовое взимание квартирной платы сверх установленного законом размера за три месяца и более, поскольку общим правилом расчетов за пользование жилым помещением является ежемесячное внесение платежей, а также получение квартирной платы в указанном размере от трех и более лиц.

5. В соответствии со ст. 162 ЖК УССР и постановлением Совета Министров УССР от 3 октября 1986 г. № 357 вознаграждение, полученное собственником дома от нанимателя за предоставленное в пользование имущество, коммунальные и другие услуги, не входит в состав квартирной платы и поэтому не должно приниматься в расчет при определении ее размера. В тех же случаях, когда плата за указанные услуги превышает установленные предельные ставки и тарифы, полученные таким образом нетрудовые доходы взыскиваются в доход государства (п. 3 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 7).

Статья 163. Сохранение жилой площади за временно отсутствующими нанимателем и членами его семьи

При временном отсутствии нанимателя или членов его семьи за ними сохраняется занимаемое жилое помещение в случаях и в пределах сроков, установленных частью первой, пунктами 1 и 5 части третьей и частью четвертой статьи 71 настоящего Кодекса.

Временное отсутствие нанимателя и членов его семьи не освобождает их от выполнения обязанностей по договору найма жилого помещения.

1. Прежде всего следует иметь в виду, что на основании правил данной статьи жилая площадь сохраняется только за временно выбывшим нанимателем и членами его семьи.

Лица, выбывшие на постоянное жительство в другой населенный пункт или в другое жилое помещение в том же населенном пункте, не имеют права на сохранение за ними оставленного жилого помещения, они утрачивают на него право со дня выезда (ч. 2 ст. 167 ЖК УССР).

2. Что касается сохранения жилой площади за лицами, выехавшими временно на непродолжительное время, то в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, действует то же правило, что и в домах государственного и общественного жилищного фонда. При временном отсутствии нанима-

теля или членов его семьи за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев. Причем сохранение жилого помещения на указанный срок не зависит от того, по уважительной причине отсутствует жилец или нет.

Возникает вопрос, а если наниматель либо член его семьи отсутствовал по уважительной причине более шести месяцев и возвратился, можно ли продлить ему указанный срок? В отношении нанимателей, проживающих в домах государственного и общественного жилищного фонда этот вопрос решается в соответствии с законом положительно, о чем сказано в ч. 2 ст. 71 ЖК УССР. Но по смыслу ч. 1 ст. 163 ЖК УССР указанные правила не распространяются на нанимателей и членов их семей, проживающих в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Однако это не значит, что при отсутствии спора и наличии согласия собственника дома наниматель по истечении шести месяцев не может возвратиться во временно оставленное им жилое помещение в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности.

3. В ряде случаев временного отсутствия нанимателя или членов его семьи по уважительным причинам в самом законе предусмотрено сохранение за ними жилого помещения на срок свыше шести месяцев. При этом следует иметь в виду, что круг таких случаев для лиц, проживающих в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, гораздо уже круга случаев, установленных для лиц, проживающих в домах государственного и общественного жилищного фонда. Если за нанимателями или членами их семьи, проживающими в домах государственного и общественного жилищного фонда, жилые помещения могут сохраняться на срок свыше шести месяцев в шести случаях (ч. 3 ст. 71 ЖК УССР), то за нанимателем или членами их семьи, проживающими в домах индивидуального жилищного фонда, жилье сохраняется только в двух случаях: 1) при призыве на действительную военную службу, а также призыве офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет жилая площадь сохраняется в течение всего периода прохождения указанной военной службы; при нахождении на действительной военной службе в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы жилая площадь сохраняется в течение первых пяти лет пребывания на действительной военной службе (п. 1 ч. 3 ст. 71 ЖК УССР);

2) в случае выезда нанимателя или члена его семьи для лечения в лечебно-профилактические учреждения жилое помещение сохраняется в течение всего времени пребывания в нем (п. 5. ч. 3 ст. 71 ЖК УССР).

Важно то, что в указанных случаях право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим не только в течение вышеназванного срока, но еще и в течение шести месяцев со дня окончания этого срока. (См. комментарий к ст. 71 ЖК УССР).

Статья 164. Обмен жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам

Наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, включая временно отсутствующих, а также собственника дома, произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем в этом доме либо в другом доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности.

Отказ собственника дома в согласии на обмен жилыми помещениями не может быть оспорен в судебном порядке.

1. Наиболее характерным для обмена жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда является то, что такой обмен допускается только между нанимателями, проживающими в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Из правил части первой комментируемой статьи вытекает, что наниматель, проживающий в доме индивидуального жилищного фонда, не имеет права произвести обмен занимаемого им жилого помещения с нанимателем, проживающим в доме местного Совета народных депутатов, или в ведомственном доме, в доме, принадлежащем кооперативной или другой общественной организации. Он не может обменяться жилым помещением и с членами жилищно-строительного кооператива. Такое ограничение обмена жилыми помещениями для нанимателей, проживающих в домах, принадлежащих гражданам, объясняется стремлением законодателя не допустить, чтобы указанные лица в обход установленного законом порядка, используя обмен, могли получать в пользование жилые помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда и в домах ЖСК.

2. Одной из особенностей обмена жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам, является то, что, разрешая такой обмен между нанимателями жилых помещений, законодатель одновременно стремится к всемерной защите прав и законных интересов собственников жилых домов. Это находит свое выражение в двух правилах закона: а) наниматель, проживающий в доме, принадлежащем гражданину, может произвести обмен жилого помещения только при наличии письменного согласия собственника дома; б) отказ собственника дома в согласии

на обмен жилыми помещениями не может быть оспорен в судебном порядке.

Таким образом, закон предоставляет собственнику жилого дома полную свободу в защите его прав и законных интересов путем предоставления ему неоспоримого права на отказ в даче нанимателю письменного согласия на обмен жилыми помещениями.

3. Вышеуказанные особенности права нанимателя на обмен жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам, влияют и на правовое регулирование порядка обмена в указанных домах.

Устанавливая для нанимателя право обмена, комментируемая статья, в отличие от норм ЖК УССР, регулирующих обмен жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда и домах жилищно-строительных кооперативов, ничего не говорит о порядке обмена жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. Как видно из содержания п. 1 Правил обмена жилых помещений, порядок обмена жилых помещений, установленный названными Правилами, на обмен в домах индивидуального жилищного фонда не распространяется. Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов и их бюро по обмену жилыми помещениями в этих случаях оформлять обмен и выдавать обменные ордера не вправе, поскольку такие действия с их стороны являлись бы вмешательством в распоряжение жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности. В соответствии со ст. 86 ГК УССР право распоряжения домом принадлежит его собственнику.

Поэтому порядок обмена жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам, в каждом отдельном случае определяется соглашением собственников жилых домов и нанимателей.

Статья 165. Выселение нанимателя на время капитального ремонта жилого дома, принадлежащего гражданину

При производстве капитального ремонта жилого дома, принадлежащего гражданину на праве личной собственности, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, собственник дома вправе требовать его выселения. Собственник дома не обязан предоставлять выселяемому на время ремонта другое жилое помещение.

В случае отказа нанимателя освободить жилое помещение собственник дома может требовать его выселения в судебном порядке.

По окончании ремонта собственник дома обязан предоставить нанимателю занимаемое им ранее или другое равноценное жилое помещение в принадлежащем ему доме, за исключением случаев, когда в соответствии с утвержденным исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов проектом переоборудования или перепланировки дома жилое помещение, занимаемое нанимателем, не может быть сохранено.

1. Применяя эту статью, следует иметь в виду, что необходимость капитального ремонта жилого дома не всегда может быть основанием для выселения нанимателя, а только в тех случаях, когда капитальный ремонт не может быть произведен без его выселения. Следовательно, в случаях, когда ремонт дома можно осуществить без освобождения всего жилого помещения, занимаемого нанимателем либо хотя бы части его, выселение не является обязательным.

2. В отличие от выселения из домов государственного и общественного жилищного фонда при выселении по рассматриваемому основанию из домов, принадлежащих гражданам, наймодатель не обязан предоставлять нанимателю на время капитального ремонта другое жилое помещение. Поэтому в данной статье идет речь не о переселении, а о выселении нанимателя на время капитального ремонта.

В связи с отсутствием у собственника вышеупомянутой обязанности у него не возникает и обязанность по возмещению нанимателю расходов, вызванных переездом в другое жилое помещение на время ремонта.

3. Как и в домах государственного и общественного жилищного фонда, в домах, принадлежащих гражданам, по окончании ремонта собственник дома обязан предоставить нанимателю занимаемое им ранее жилое помещение. Вместе с тем, закон устанавливает для собственника возможность вместо предоставления ранее занимаемого жилого помещения предоставить нанимателю другое равноценное жилое помещение. На это не требуется согласия нанимателя и членов его семьи. Право выбора предмета исполнения альтернативного обязательства по предоставлению жилого помещения после капитального ремонта в данном случае принадлежит собственнику жилого дома. При этом его право выбора не ограничено какими-либо условиями, например, невозможностью предоставить ранее занимаемое жилое помещение. В тех случаях, когда в соответствии с утвержденным исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов проектом переоборудования или перепланировки дома занимаемое нанимателем жилое помещение не может быть сохранено, собст-

венник дома вообще освобождается от обязанности предоставить нанимателю какое-либо жилое помещение.

4. Обязанность предоставить нанимателю по окончании капитального ремонта другое равноценное жилое помещение не означает, что предоставляемое жилое помещение должно быть равноценным с ранее занимаемым жилым помещением в буквальном смысле этого слова, т. е. во всех отношениях, во всех деталях. При таком понимании понятия «равноценное жилое помещение» собственник не смог бы исполнить свою обязанность. Наниматель всегда мог бы найти в предоставляемом жилом помещении какой-то признак неравноценности.

Обязанность собственника предоставить нанимателю равноценное жилое помещение означает, что предоставляемое жилое помещение должно быть равноценным с ранее занимаемым в смысле возможности и удобств проживания в нем. Практически собственник в таком случае обязан предоставить нанимателю жилое помещение, равное ранее занимаемому им по количеству комнат, их изолированности от других жилых помещений, по размеру, а также по наличию жилищно-бытовых удобств (электроосвещение, газ, паровое отопление и пр.) с тем, чтобы вышеназванные количественные и качественные показатели в совокупности создавали для нанимателя и членов его семьи такую возможность и удобства пользования этим помещением, какую они имели в том жилом помещении, которое они занимали до капитального ремонта.

5. На практике имеют место случаи, когда собственник жилого дома пытается использовать право выселения на время капитального ремонта для того, чтобы навсегда избавиться от неугодного ему нанимателя. С этой целью он после выселения нанимателя под различными предлогами или вовсе не производит капитального ремонта или же затягивает его на неопределенный срок, чем заставляет нанимателя искать себе другую квартиру.

Такое поведение собственника представляет собой осуществление своего права с нарушением права другого гражданина (нанимателя), что является недопустимым (ч. 5 ст. 9 ЖК УССР). Поэтому Пленум Верховного Суда УССР в п. 15 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 разъяснил, что по искам о выселении нанимателей в связи с капитальным ремонтом жилого дома, принадлежащего гражданину, следует проверять необходимость проведения капитального ремонта и реальную возможность владельца приступить к нему (например, наличие средств, материалов), а также выяснять время, в течение которого возможно выполнить ремонтные работы.

Статья 166. Изменение договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину

Договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, может быть изменен только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя, за исключением случаев вселения родителями своих несовершеннолетних детей (ч. 1 ст. 161), а также предоставления нанимателю по окончании капитального ремонта дома другого жилого помещения (ч. 3 ст. 165).

В случае смерти нанимателя или утраты им права на жилое помещение права и обязанности по договору найма осуществляют члены его семьи.

1. В отношении изменения договора найма жилого помещения в домах, принадлежащих гражданам, действует то же общее правило, что и в домах государственного и общественного жилищного фонда: изменение договора возможно только с согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя (см. комментарий к ст. 103 ЖК УССР). Без согласия кого-либо из указанных лиц договор не может быть изменен.

Такое общее правило. Но из него закон допускает два исключения. Первое исключение касается изменения в субъектном составе договора путем вселения родителями своих несовершеннолетних детей. Согласно правилам ч. 1 ст. 161 ЖК УССР такие дети могут быть вселены их родителями и при отсутствии согласия собственника дома. Второе исключение касается изменения объекта договора путем предоставления нанимателю после капитального ремонта другого жилого помещения. Собственник жилого дома, как отмечалось выше, имеет право по окончании капитального ремонта дома предоставить нанимателю другое равноценное жилое помещение, даже без согласия нанимателя и членов его семьи.

Как видно из содержания комментируемой статьи, в домах, принадлежащих гражданам, не допускается изменение договора найма жилого помещения без согласия нанимателя, членов его семьи и наймодателя в ряде других случаев, предусмотренных законом для найма жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда. В частности, без согласия указанных лиц в домах граждан не допускается раздел жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя (ст. 104 данного Кодекса), изменение договора найма жилого помещения по требованию нанимателей, объединившихся в одну семью (ст. 105 этого Кодекса), изменение договора найма жилого по-

мещения вследствие признания нанимателем другого члена семьи (ст. 106 ЖК УССР).

2. Своеобразные последствия наступают в домах, принадлежащих гражданам в случае смерти нанимателя или утраты им права на жилое помещение. Если в домах государственного и общественного жилищного фонда смерть нанимателя или утрата им права на жилое помещение порождает для любого члена семьи право требовать заключения с ним договора найма жилого помещения (ст. 106 ЖК УССР), то в домах, принадлежащих гражданам, члены семьи не обладают таким правом.

Как видно из ч. 2 настоящей статьи, в указанных случаях ранее заключенный договор найма жилого помещения остается в силе и члены семьи нанимателя продолжают осуществлять предусмотренные договором права и обязанности. Конечно, это не значит, что при наличии согласия собственника дома и остальных членов семьи договор найма не может быть переоформлен на кого-либо из членов семьи.

Статья 167. Расторжение нанимателем договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину

Наниматель жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, вправе с согласия членов семьи в любое время расторгнуть договор найма.

В случае выбытия нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другой населенный пункт или в другое жилое помещение в том же населенном пункте договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выбытия. Если из жилого помещения выбывает не вся семья, то договор найма жилого помещения не расторгается, а выбывший член семьи утрачивает право пользования этим жилым помещением со дня выбытия.

1. Часть 1 комментируемой статьи предоставляет нанимателю жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину, широкие права на расторжение договора найма. Он может расторгнуть договор в любое время по любому основанию или даже не указывая основания. При этом он должен соблюсти только одно условие — получить на расторжение договора согласие членов своей семьи, поскольку они имеют равные с ним права и обязанности по договору. Согласие собственника на расторжение договора не является обязательным, даже в том случае, когда договор был заключен на строго определенный срок. Предоставляя такие права нанимателю в части расторжения договора, закон

не обязывает его возместить собственнику дома убытки, которые он может понести вследствие расторжения договора нанимателем. Естественно, наниматель должен выполнять все лежащие на нем обязанности и нести ответственность за их нарушение до дня расторжения договора.

2. Часть 2 комментируемой статьи устанавливает правовые последствия выбытия нанимателя и членов его семьи на другое постоянное место жительства. При выбытии нанимателя и членов его семьи в другой населенный пункт или в другое жилое помещение в том же населенном пункте на постоянное жительство, они не имеют права на сохранение за ними оставленного жилого помещения в течение какого-либо времени.

Для расторжения договора найма с выбывшими наймодателю не обязательно обращаться в суд, так как со дня их выбытия договор найма, как указано в законе, считается расторгнутым.

Другие последствия наступают в случае выбытия из жилого помещения не всей семьи, а только отдельных ее членов. При таких обстоятельствах договор найма не расторгается, но выбывший член семьи утрачивает право пользования жилым помещением со дня выбытия.

3. Иногда имеют место случаи, когда выбывший член семьи в силу тех или иных обстоятельств пытается возвратиться в ранее занимаемое жилое помещение. Поскольку такой член семьи в соответствии с ч. 2 ст. 167 данного Кодекса уже утратил право на оставленное им жилое помещение, то его вселение на ранее занимаемую жилую площадь возможно только с соблюдением правил ч. 1 ст. 161 настоящего Кодекса, то есть с письменного согласия собственника дома, нанимателя и членов его семьи.

Статья 168. **Прекращение договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину. Расторжение договора по требованию наймодателя**

Заключенный на определенный срок договор найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, прекращается после окончания этого срока и может быть продлен лишь по соглашению между нанимателем и наймодателем.

Досрочное расторжение договора найма жилого помещения по инициативе наймодателя возможно лишь с согласия нанимателя.

Договор найма жилого помещения, заключенный на неопределенный срок, может быть расторгнут по требованию наймодателя, если жилое помещение, занимаемое нанимателем, необхо-

димо для проживания ему и членам его семьи. В этом случае собственник дома должен предупредить нанимателя о предстоящем расторжении договора за три месяца.

Договор найма жилого помещения, заключенный как на определенный, так и на неопределенный срок, может быть расторгнут по требованию наймодателя, если наниматель или совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а также в случае систематического невнесения нанимателем квартирной платы и платы за коммунальные услуги.

1. Из смысла части 4 ст. 9 ЖК УССР вытекает, что не только в домах государственного и общественного жилищного фонда, но и в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, договор найма жилого помещения может быть расторгнут и наниматель может быть выселен лишь по основаниям, установленным законом. Такой вывод находит подтверждение в п. 23 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2. Эти принципиальные положения закона, в сочетании с правилами ст.ст. 108, 109 ЖК УССР, представляют собой общие юридические гарантии интересов нанимателей. Они распространяются на наем жилых помещений в домах всех жилищных фондов и гарантируют нанимателей от необоснованных выселений.

Однако основания и условия прекращения договора найма жилого помещения и выселения нанимателей из домов различных жилищных фондов неодинаковы. В частности, основания и условия прекращения договора жилищного найма и выселения нанимателей, установленные для домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности (ст.ст. 168—170 ЖК УССР), не совпадают с основаниями и условиями прекращения договора найма жилых помещений и выселения нанимателей из домов государственного и общественного жилищного фонда (ст.ст. 108—117 ЖК УССР). В частности, к нанимателям, проживающим в домах, принадлежащих гражданам, не могут быть применены те основания расторжения договора и выселения, которые по правилам закона применимы только в домах государственного жилищного фонда, например, такое основание, как прекращение трудовых отношений с предприятиями, учреждениями, организациями важнейших отраслей народного хозяйства (ст. 114 ЖК УССР), или увольнение с действительной военной службы в отставку либо в запас военнослужащих, указанных в ч. 2 ст. 110

ЖК УССР. Вместе с тем, для расторжения договора жилищного найма и выселения нанимателей, проживающих в домах граждан, законом предусмотрены некоторые такие основания, которые не применяются в домах государственного и общественного жилищного фонда, в частности, окончание срока договора, возникшая у собственника дома необходимость использовать жилое помещение, занимаемое нанимателем, для проживания самого наймодателя или членов его семьи, систематическое невнесение квартирной платы.

Наем жилых помещений в домах, принадлежащих гражданам, имеет некоторые отличия от найма квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда также и в порядке прекращения договора и выселения нанимателей. В домах, принадлежащих гражданам, законом не предусмотрен административный порядок расторжения договора найма жилого помещения. Расторжение договора может производиться только в судебном порядке.

2. В отличие от найма жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, жилые помещения в домах, принадлежащих гражданам, предоставляются не в бессрочное пользование (см. ч. 2. ст. 9 ЖК УССР). В этих домах договор найма жилого помещения может заключаться на определенный срок либо без указания срока.

Согласно правилам ч. 1 комментируемой статьи, договор, заключенный на определенный срок, прекращается после окончания этого срока. В таком случае основанием прекращения договора является истечение его срока. После истечения срока договора даже добросовестный наниматель не имеет права требовать возобновления договора, т. е. заключения его на новый срок. Действие договора может быть продлено лишь по соглашению сторон.

Однако указание закона, что договор найма жилого помещения, заключенный на определенный срок, прекращается после окончания этого срока, не означает, что такой договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке нанимателем до окончания его срока (см. комментарий к ст. 167 настоящего Кодекса). Но таковым правом не обладает наймодатель. По его инициативе, согласно ч. 2 комментируемой статьи, досрочное расторжение договора допускается лишь с согласия нанимателя.

3. В части третьей урегулированы условия расторжения договора, заключенного на неопределенный срок, по инициативе наймодателя в случае, если жилое помещение, которое занимает наниматель, необходимо для проживания собственнику дома и членам его семьи.

Договором, заключенным на неопределенный срок, считается договор, в котором не указан срок его действия. Однако такой договор неверно было бы считать пожизненным либо бессрочным, поскольку он может быть расторгнут любой из сторон и в любое время, естественно, при наличии к тому оснований и с соблюдением установленных законом условий (см. п. 4). Основанием расторжения такого договора является нуждаемость в жилом помещении собственника дома или членов семьи.

В комментируемой статье нет ответа на вопрос, при наличии каких обстоятельств занимаемое нанимателем жилое помещение может быть признано необходимым для проживания собственника или членов его семьи. В законе не определена и норма пользования жилой площадью в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

При решении этих вопросов на практике следует исходить из уровня средней обеспеченности граждан жилыми помещениями в данном населенном пункте, установленного исполнительным комитетом областного, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов и советом профсоюза. Судами учитываются и другие обстоятельства, в частности, количество, пол и возраст членов семьи, состояние их здоровья, количество и состояние жилых комнат, занимаемых собственником дома, членами его семьи и нанимателем, а также другие конкретные обстоятельства.

Для расторжения договора найма жилого помещения не имеет значения, когда возникла у собственника дома или членов его семьи потребность в жилище — до или после сдачи жилого помещения внаем данному нанимателю. Вместе с тем, потребность наймодателя в жилище, занимаемом нанимателем, должна быть не предполагаемой, а реальной, то есть такой, которая уже имеется на день рассмотрения спора. Поэтому, например, не может быть основанием для расторжения договора найма жилого помещения потребность наймодателя в жилом помещении, основанная на предполагаемом приезде к нему на постоянное жительство сына или другого члена семьи.

Требования о расторжении договора найма жилого помещения, заключенного на неопределенный срок, не могут быть удовлетворены и в том случае, когда собственник дома, чтобы избавиться от неугодного ему нанимателя, создал искусственную нуждаемость в жилом помещении путем фиктивного раздела жилого дома, пропиской в дом посторонних лиц под видом членов семьи, фиктивным дарением части дома и пр.

Расторжение договора на основании ч. 3 ст. 168 ЖК УССР возможно только в том случае, если занимаемое нанимателем жилое помещение необходимо именно для проживания самого

наймодателя и членов его семьи, то есть для удовлетворения их жилищных, а не каких-либо других потребностей. Из этого следует, что в тех случаях, когда собственник дома после выселения намерен использовать освободившееся жилое помещение не для проживания, а для других целей, он не имеет права выселять нанимателя.

4. В части третьей комментируемой статьи закреплены не только основания, но и условия расторжения договора найма жилого помещения, заключенного на неопределенный срок. Таким условием является предварительное предупреждение нанимателя о расторжении договора. При наличии потребности в жилище собственник дома должен предупредить нанимателя о предстоящем расторжении договора за три месяца.

Поскольку в данном случае предупреждение нанимателя является юридическим фактом, выступающим как необходимое условие расторжения договора найма жилого помещения, оно должно осуществляться через нотариальную контору, а там, где нет нотариальных контор,— через исполнительный комитет местного Совета народных депутатов и подтверждаться свидетельством о передаче предупреждения нанимателя, выданным этими органами.

5. В части четвертой комментируемой статьи закреплены четыре основания расторжения обоих видов договора, то есть как договора, заключенного на определенный срок, так и договора, заключенного на неопределенный срок по требованию наймодателя. Характерным для всех этих оснований является то, что прекращение договора и выселение по ним выступает как гражданско-правовая санкция, применяемая к нанимателю за нарушение им соответствующих договорных обязанностей.

Подавляющее большинство их совпадает с основаниями расторжения договора и выселения нанимателя, применяемыми в домах государственного и общественного жилищного фонда. Это такие основания, как систематическое разрушение или порча жилого помещения, использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение правил общежития, создающее невозможность для других граждан проживания с нарушителями в одной квартире или в одном доме. Характеристика этих оснований уже была дана выше (см. комментарий к ст. 116 ЖК УССР).

Касаясь особенностей применения вышеуказанных оснований расторжения договора найма жилых помещений в домах индивидуального жилищного фонда, Пленум Верховного Суда УССР в п. 23 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 разъяснил, что для расторжения договора найма жилого помещения по требованию наймодателя по мотиву систематического нарушения на-

нимателем или членами его семьи правил социалистического общежития (ч. 4 ст. 168 ЖК УССР) не требуется, чтобы в отношении ответчиков предварительно принимались меры предупреждения и общественного воздействия, указанные в ч. 1 ст. 116 ЖК УССР.

В отличие от ст. 116 ЖК УССР правила части четвертой комментируемой статьи не предоставляют суду возможность вместо выселения обязать нарушителя правил социалистического общежития в доме собственника произвести обмен жилого помещения.

6. Как отмечалось выше, наниматель обязан своевременно вносить собственнику дома квартирную плату и плату за коммунальные услуги (ч. 3 ст. 162 ЖК УССР). Систематическое неисполнение нанимателем этой основной обязанности, в соответствии с ч. 4 ст. 168 данного Кодекса, является основанием для расторжения договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину. В домах государственного и общественного жилищного фонда систематическая неуплата квартирной платы не является основанием для расторжения договора жилищного найма (см. ст. 116 ЖК УССР). В домах этих жилищных фондов к злостным неплательщикам квартирной платы применяются другие, более мягкие меры.

Систематическим считается невнесение квартирной платы и платы за коммунальные услуги не менее трех месяцев подряд (п. 23 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2).

При рассмотрении дела о расторжении договора найма жилого помещения по этому основанию суду прежде всего следует установить, действительно ли в данном случае имеет место факт невнесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги три и более раз подряд. В практике встречаются случаи, когда собственники жилых домов предъявляют иски о расторжении договора найма по рассматриваемому основанию при отсутствии факта невнесения квартирной платы. Например, когда из-за спора с наймодателем о размере квартирной платы или платы за коммунальные услуги наниматель вносит причитающиеся с него платежи в депозит нотариальной конторы. В приведенном примере нет факта невыполнения нанимателем своей обязанности по внесению квартирной платы, так как такой вид исполнения денежных обязательств предусмотрен ст. 67 Закона о государственном нотариате Украинской ССР (см. Свод законов УССР. Т. 8. С. 98).

Суд не может вынести решение о расторжении договора найма жилого помещения и в том случае, когда к моменту рассмотрения дела в суде ответчик погасил задолженность по квартир-

ной плате и коммунальным услугам, так как при этих обстоятельствах отпало основание для расторжения договора.

Нет факта невнесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги в случае, когда наниматель из-за невыполнения обязанностей по производству капитального ремонта сданного внаем помещения наймодателем сам произвел капитальный ремонт занимаемого им помещения и стоимость этого ремонта включил в счет наемной платы. Такой вывод следует из ст. 264 ГК УССР, во второй части которой установлено, что неисполнение наймодателем обязанности по производству капитального ремонта дает нанимателю право произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызываемый неотложной необходимостью, и зачесть его стоимость в счет наемной платы. Следует подчеркнуть, что стоимость не всякого капитального ремонта помещения, произведенного нанимателем, может быть включена в счет квартирной платы и платы за коммунальные услуги, а только предусмотренного договором или вызванного неотложной необходимостью.

Расторжение договора найма жилого помещения по рассматриваемому основанию недопустимо в случаях, когда невнесение квартирной платы и платы за коммунальные услуги имели место по вине собственника жилого дома. Такой вывод следует из ст. 210 ГК УССР, в соответствии с которой должник, в данном случае наниматель, от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства освобождается, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства обусловлено умыслом или неосторожностью кредитора. Наиболее часто встречающейся в практике причиной невнесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги по вине собственника дома является отказ последнего принять причитающиеся ему платежи.

Для решения вопроса о расторжении договора найма жилого помещения по рассматриваемому основанию большое значение имеет выяснение причин невнесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги. При наличии таких уважительных причин, как болезнь нанимателя или членов его семьи, смерть кормильца, стихийное бедствие и пр., договор найма жилого помещения не может быть расторгнут.

7. По смыслу закона в случаях, указанных в части первой комментируемой статьи, окончание срока, на который был заключен договор, является фактом, прекращающим договор найма жилого помещения, и собственнику дома не следует обращаться в суд с иском о прекращении договора. Однако, если после окончания срока договора, и, естественно, прекращения договора наниматель отказывается освободить занимаемое им жилое

помещение, собственник дома имеет право предъявить иск о его выселении.

По-другому должен решаться вопрос о расторжении договора по основаниям, указанным в частях третьей и четвертой. Наступление указанных в них обстоятельств, являющихся основаниями расторжения договора, например, факта систематического невнесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги, автоматически не влечет прекращение договора найма жилого помещения, а лишь является основанием для расторжения договора через суд. Ведь в законе сказано, что в этих случаях «договор может быть расторгнут по требованию наймодателя». Следовательно, до вступления в силу решения суда о расторжении договора последний продолжает действовать и стороны пользуются всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из договора. Конечно, здесь не имеются в виду те случаи, когда с наступлением установленных в законе оснований договор прекращается сторонами в бесспорном порядке.

Статья 169. Выселение нанимателя в случае прекращения договора найма жилого помещения

В случае прекращения договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, наниматель и совместно проживающие с ним лица обязаны освободить жилое помещение, а в случае отказа — подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

1. Для нанимателя и членов его семьи, проживающих в доме личного собственника, как и нанимателей в домах других жилищных фондов, основанием пользования жилым помещением является договор найма занимаемого помещения. С прекращением этого договора прекращаются права и обязанности сторон, в том числе, естественно, и право пользования жилым помещением.

Поэтому в соответствии с правилами комментируемой статьи с прекращением договора найма жилого помещения наниматель и совместно проживающие с ним лица обязаны освободить жилое помещение. В случае отказа от добровольного выполнения этого предписания закона, они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

2. По сравнению с выселением из домов государственного и общественного жилищного фонда выселение нанимателя из домов, принадлежащих гражданам, имеет свои особенности.

По смыслу ст. 169 ЖК УССР прекращение договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, влечет выселение не только самого нанимателя, но и совместно проживающих с ним лиц. Причем выселение последних закон не ставит в зависимость от их вины в нарушении договора найма. Это правило распространяется и на случаи расторжения договора и выселения за такие нарушения договора, как систематическое разрушение или порча жилого помещения, использование его не по назначению, систематическое нарушение правил общежития. Такой подход к условиям выселения из домов индивидуального жилищного фонда в связи с прекращением договора найма направлен на защиту права личной собственности граждан, закрепленного в ст. 13 Конституции СССР.

Как уже отмечалось, при выселении из домов, принадлежащих гражданам, за систематическое нарушение правил общежития необязательно предварительное применение к нанимателю мер предупреждения и общественного воздействия. К тому же, рассматривая дело о выселении по этому основанию, суд не может взамен выселения нанимателя обязать его произвести обмен занимаемого им жилого помещения на другое жилое помещение. Такое решение спора в доме, принадлежащем гражданину, законом не предусмотрено. Согласно правилам комментируемой статьи во всех случаях прекращения договора найма в домах индивидуального жилищного фонда при отказе освободить жилое помещение добровольно наниматель и совместно проживающие с ним лица могут быть выселены только в судебном порядке.

Статья 170. Действие договора найма жилого помещения при переходе права собственности на жилой дом к другому лицу

При переходе права собственности на жилой дом (часть дома), в котором находится сданное внаем жилое помещение, к другому лицу договор найма сохраняет силу до окончания указанного в нем срока.

Если договор найма заключен без указания срока, новый собственник дома вправе требовать его расторжения в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 168 настоящего Кодекса.

1. Данная статья создает юридические гарантии прав нанимателя жилого помещения при переходе права личной собственности на жилой дом от одного лица к другому.

Эти гарантии заключаются прежде всего в том, что закон

гарантирует нанимателю сохранение договора найма жилого помещения и пользования занимаемым жилым помещением после перехода права собственности на жилой дом к другому лицу в силу купли-продажи, дарения, наследования и пр.

Правоохранительная функция комментируемой статьи заключается и в том, что, исходя из общего принципа советского жилищного законодательства о допустимости расторжения договора найма жилого помещения только по основаниям, установленным законом, она определяет основания и порядок прекращения договора после перехода права собственности на дом к другому лицу.

2. Согласно части первой факт перехода права собственности на жилой дом от одного лица к другому не является основанием для расторжения договора найма жилого помещения и выселения нанимателя. После перехода права собственности договор продолжает действовать и он является обязательным для нового собственника дома. Однако действие договора, заключенного на определенный срок, прекращается с окончанием его срока. Поскольку по законодательству Украинской ССР после окончания срока договора найма жилого помещения наниматель не пользуется правом заключить договор на новый срок (правом на возобновление договора), то наниматель обязан освободить жилое помещение, если, конечно, срок договора не будет продлен по соглашению сторон.

В том же случае, когда договор был заключен без указания срока, то согласно ч. 2 ст. 170 и ч. 3 ст. 168 ЖК УССР новый собственник дома имеет право расторгнуть договор в судебном порядке только если он докажет, что жилое помещение, занимаемое нанимателем, необходимо для проживания ему и членам его семьи. Иск о расторжении договора он может предъявить в любое время, предупредив нанимателя о предстоящем расторжении договора за три месяца.

3. Новый собственник дома может расторгнуть договор найма жилого помещения и по основаниям, указанным в ч. 3 ст. 168 ЖК УССР, а именно: если наниматель или совместно проживающие с ним лица систематически разрушают или портят жилое помещение, или используют его не по назначению, либо систематическим нарушением правил социалистического общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, а также в случае систематического невнесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги.

При наличии вышеуказанных оснований требование о расторжении договора и выселении нанимателя может быть заявлено в любое время.

Статья 171. **Обеспечение жилыми помещениями граждан, дома которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков**

В случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного или общественного жилищного фонда. Кроме того, собственникам жилых домов по их выбору либо выплачивается стоимость сносимых домов, строений и устройств, либо предоставляется право использовать материалы от разборки этих домов, строений и устройств по своему усмотрению. По желанию граждан исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов обеспечивают им (вместо предоставления квартир) возможность внеочередного вступления в члены жилищно-строительных кооперативов и получения в них квартир.

В случае сноса находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд выбор вида компенсации за дом, подлежащий сносу, является субъективным правом собственника или собственников, т. е. лица (или тех лиц), которые значатся собственником дома по документам.

В случае сноса дома (или части одного дома), принадлежащего совместно проживающим супругам и их несовершеннолетним детям, этой семье предоставляется квартира и выплачивается денежная компенсация за дом.

Требование о предоставлении отдельных квартир не может подлежать удовлетворению, когда речь идет не о долевой собственности, а о совместной собственности супругов. Однако, если семья распалась и брак расторгнут, бывшие супруги, являясь уже посторонними друг для друга людьми, вправе претендовать на предоставление им отдельных квартир. При рассмотрении таких требований суды должны тщательно проверять, действительно ли распалась семья.

В том случае, если дом принадлежит на праве общей долевой собственности двум или нескольким собственникам, которые проживают самостоятельными семьями, то каждый из собственников (если дом не переносится на другое место) вправе требовать предоставления ему отдельной квартиры и выплаты денежной компенсации пропорционально принадлежащей каждому из них доле в доме. При этом следует иметь в виду, что обособленная

семья может состоять и из одного человека. Спор между такими собственниками о размере доли и, следовательно, о размере денежной компенсации, подлежащей выплате каждому из них, решается судом на основании действующего законодательства.

В случае, если эти собственники дома являются членами одной семьи, им может быть предоставлена одна квартира и денежная компенсация за дом.

Постановлением Совета Министров УССР от 17 января 1962 г. № 61 «О порядке возмещения гражданам стоимости принадлежащих им жилых домов, других строений и устройств, сносимых в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, и обеспечения их жилой площадью» (в редакции постановления Совета Министров УССР от 22 декабря 1983 г. № 523 «Об изменении и признании утратившими силу некоторых решений Правительства УССР по вопросам земельного законодательства» — СП УССР. 1984. № 2. Ст. 10) предусмотрено, что квартиры, предоставляемые гражданам, дома которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, должны отвечать требованиям, установленным ст. 113 ЖК УССР. Это означает, что такие помещения должны находиться в черте данного населенного пункта, быть благоустроенными применительно к условиям данного населенного пункта и отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

Гражданину, дом которого подлежит сносу, жилое помещение должно быть предоставлено в виде отдельной квартиры, независимо от того, что в принадлежащем ему доме или части его он не пользовался такой квартирой. При решении вопроса о том, какую квартиру по числу комнат следует предоставить выселяемому собственнику, необходимо исходить из того количества комнат, которыми он и члены его семьи пользовались в сносимом доме. Это количество комнат определяется по плану дома.

Данному собственнику дома может быть предоставлена квартира с меньшим числом комнат, если в противном случае у него образуются излишки жилой площади.

Жилое помещение, предоставляемое собственнику сносимого дома, должно быть не меньше того, которое он занимал с семьей, однако в пределах нормы жилой площади. Это означает, что предоставление жилого помещения указанному лицу должно производиться в размерах не ниже средней обеспеченности жилой площадью граждан в данном населенном пункте, а если собственник дома имел жилую площадь в размере, большем такой средней обеспеченности, то ему соответственно должно быть предоставлено жилое помещение по размеру не менее того, которое

он занимал, однако из расчета не более 13,65 кв. м на одного человека.

Когда в семье собственника сносимого дома есть временно отсутствующие лица, за которыми сохраняется жилая площадь, ему должна быть предоставлена квартира с учетом отсутствующих членов семьи. Если собственник или проживающий совместно с ним член семьи имеет право на дополнительную жилую площадь и фактически пользуется ею, жилое помещение предоставляется с учетом нормы дополнительной жилой площади.

Встречаются случаи, когда отдельные собственники без разрешения соответствующих исполкомов местных Советов народных депутатов делают к своим домам пристройки, а иногда переоборудуют в жилые помещения сараи, веранды и т. п. Когда же дома этих собственников сносятся, последние требуют предоставления им квартир с учетом и той жилой площади, которая была ими построена без надлежащего разрешения, а также возмещения стоимости домов вместе с самовольными пристройками и переоборудованием. Такие требования не должны удовлетворяться, поскольку они не основаны на законе.

Если собственник сносимого дома и члены его семьи обеспечены в том же населенном пункте жилым помещением менее нормы, по которой в данном населенном пункте обеспечиваются жилой площадью граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, или если они проживают в неблагоустроенной квартире, суд с учетом конкретных обстоятельств может удовлетворить их требования о предоставлении квартиры взамен занимаемого жилого помещения.

Пленум Верховного Суда СССР в п. 4 постановления от 16 августа 1984 г. «О применении законодательства при разрешении судами споров, связанных со сносом принадлежащих гражданам домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд» («Бюлл. Верхов. Суда СССР». 1984. № 5. С. 16—19) разъяснил, что требование собственника дома, временно в нем не проживающего, о предоставлении ему квартиры может быть предъявлено в течение общего трехгодичного срока исковой давности, если он возвратился к месту своего постоянного жительства до истечения этого срока.

Квартиры гражданам при сносе их домов в связи с изъятием земельных участков для предприятий, учреждений и организаций предоставляются этими предприятиями, учреждениями и организациями (кроме жилищно-строительных кооперативов). В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд и сноса домов, в том числе при отводе земельных участков жилищно-строительным кооперативам, квар-

тиры гражданам предоставляются исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

Действующим законодательством не предусмотрена возможность временного предоставления жилого помещения собственнику, дом которого подлежит сносу, а не переносу. Поэтому квартира такому собственнику должна предоставляться сразу же в постоянное пользование.

Предоставление временного жилого помещения может иметь место только с согласия собственника. При этом организация, которая обязана по закону предоставить квартиру, должна дать ему обязательство о предоставлении квартиры для постоянного проживания. В таком обязательстве должны быть указаны срок предоставления, размер жилой площади, количество комнат, показатели, характеризующие степень благоустройства квартиры и т. д. При наличии этого обязательства собственник имеет право требовать в судебном порядке предоставления ему квартиры той организацией, которая выдала обязательство и отказывается добровольно его исполнять после сноса дома собственника и истечения указанного в обязательстве срока.

Бывшие члены семьи собственника дома, подлежащего сносу, которые проживают в том же доме, но ведут отдельное хозяйство, обеспечиваются жилой площадью наравне с нанимателями.

Если кто-нибудь из членов семьи собственника прекратил вести с ним общее хозяйство и создал самостоятельную семью, но продолжает проживать в доме, подлежащем сносу, то независимо от того, занимает ли он отдельное жилое помещение или смежную комнату либо живет в комнате вместе с собственником или пользуется подсобным помещением, во всех указанных случаях при выселении ему предоставляется квартира отдельно от собственника сносимого дома.

Пленум Верховного Суда СССР в постановлении от 16 августа 1984 г. (п. 2) разъяснил, что к другим гражданам, которые наряду с собственником сносимого дома и членами его семьи обеспечиваются квартирами согласно ст. 45 Основ жилищного законодательства относятся проживающие в доме бывшие члены семьи собственника, наниматели и другие лица, вселившиеся в установленном порядке (по договору найма, имеющие прописку и т. п.) при условии, что дом, подлежащий сносу, является их единственным постоянным местом проживания.

Пленум также разъяснил, что разрешая возникший спор по требованиям, заявленным другими гражданами, временно не проживающими в доме собственника и не утратившими право пользования жилыми помещениями, о предоставлении им квартиры в связи со сносом дома, суды должны руководствоваться норма-

ми действующего законодательства о сохранении жилого помещения за временно отсутствующими гражданами.

В соответствии с п. 3 постановления Совета Министров УССР от 17 января 1962 г. № 61 (в редакции постановления Совета Министров УССР от 22 декабря 1983 г. № 523) снос находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд может быть допущен в каждом отдельном случае лишь с разрешения соответственного исполнительного комитета областного Совета народных депутатов, исполнительных комитетов Советов народных депутатов городов республиканского (союзных республик) подчинения. Поэтому при разрешении споров, связанных со сносом принадлежащих гражданам домов, суды должны особое внимание уделять выяснению, было ли принято решение о сносе дома компетентным на это органом. Если при разбирательстве дела судом будет установлено, что решение о сносе дома принято некомпетентным органом, суд отказывает в иске о выселении проживающих в этом доме граждан. Поскольку с момента принятия решения об изъятии земельного участка для государственных или общественных нужд у собственника дома прекращается право землепользования, он ограничивается после этого в возможности подарить или продать дом, так как его отчуждение всегда связано с передачей в пользование земельного участка, на котором находится дом.

Предусмотренное законом право собственника сносимого дома на получение в виде компенсации стоимости дома, строений, устройств либо использование по своему усмотрению материалов от их разборки сохраняется и в том случае, когда собственник сносимого дома не проживает в нем и обеспечен жилой площадью по установленным нормам.

Стоимость жилых домов, строений и устройств, подлежащих сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, определяется по оценочным нормам, утвержденным в порядке, предусмотренном постановлением Совета Министров СССР от 2 октября 1981 г. № 961 «О государственном обязательном страховании имущества, принадлежащего гражданам» (СП СССР. 1981. № 28. Ст. 165) с учетом износа этих домов, строений и устройств.

Согласно постановлению Совета Министров УССР от 17 января 1962 г. № 61 (в редакции постановления Совета Министров УССР от 22 декабря 1983 г. № 523) стоимость сносимых жилых домов, строений и устройств определяется по оценочным нормам (с учетом износа этих домов, строений и устройств): для городской местности — утвержденным постановлением Совета Министров УССР от 1 апреля 1982 г. № 163 (СП УССР. 1962. № 4.

Ст. 38); для сельской местности — утвержденным в порядке, предусмотренном постановлением Совета Министров УССР от 13 ноября 1981 г. № 568 (СП УССР. 1981. № 12. Ст. 93).

Стоимость сносимых в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд жилых домов, строений и устройств выплачивается гражданам государственными или кооперативными и иными общественными предприятиями, учреждениями и организациями (кроме жилищно-строительных кооперативов), которым отводятся эти земельные участки.

В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, в том числе при отводе их жилищно-строительным кооперативам, стоимость жилых домов, строений и устройств выплачивается исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов.

Для определения стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств исполнительные комитеты районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов образуют комиссии в составе члена исполнительного комитета соответствующего Совета (председатель), представителей финансового и коммунального отделов исполнительного комитета, государственного районного инспектора по использованию и охране земель, представителя сельского (поселкового) Совета народных депутатов, землепользователя, у которого изымается земельный участок, представителя предприятия, учреждения или организации, которым отводится земельный участок, а также представителей других органов по усмотрению исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

Решения комиссий утверждаются соответственно исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

В соответствии с п. 8 постановления Совета Министров УССР от 17 января 1962 г. № 61 (в редакции постановления Совета Министров УССР от 22 декабря 1983 г. № 523) решение исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов об определении стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств в 10-дневный срок со дня его вручения может быть обжаловано в исполнительный комитет областного, городского (в городах с районным делением) Совета народных депутатов. Решения указанных органов являются окончательными.

Инструкцией Госстроя СССР, Министерства финансов СССР, Госбанка СССР, Стройбанка СССР от 29 декабря 1984 г. № 72-Д «О порядке и условиях расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан» (п. 3.5) (Бюл. нор-

мативных актов министерств и ведомств СССР. 1985. № 12. С. 16—21) предусмотрено, что выплата стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств производится в размере 50 процентов до освобождения гражданами принадлежащих им домов в сроки, установленные соответственно исполкомами районных, городских, районных в городе Советов народных депутатов, а остальных 50 процентов — в недельный срок после освобождения домов.

Судам подведомственны иски о взыскании стоимости сносимого дома, строений и устройств в размере, определенном исполкомом местного Совета народных депутатов. Для осуществления требования по выплате установленных оценочной комиссией сумм должен применяться трехлетний срок исковой давности, предусмотренный ст. 71 ГК УССР.

Если у суда возникнут сомнения в правильности исчисления комиссией суммы денежной компенсации, он выносит определение о приостановлении производства по делу и направляет материалы для проверки правильности оценки дома, строений и устройств в вышестоящий исполком Совета народных депутатов. С учетом полученного заключения суд выносит решение. Снос жилых домов, строений, устройств, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, производится застройщиком за свой счет.

После сноса дома и строений оценочная комиссия составляет акт с перечнем, описанием и оценкой полученных материалов по существующим розничным ценам с учетом износа. Полученные от разборки строительные материалы сохраняются застройщиком на протяжении месячного срока. После истечения этого срока с него снимается ответственность за их сохранность. Когда собственник отказался от получения стоимости дома, строений и устройств и был лишен возможности использовать по своему усмотрению материалы, полученные от разборки принадлежащих ему строений, он вправе требовать возмещения с виновных лиц или организаций стоимости этих материалов.

Если гражданин, получивший денежную компенсацию за сносимый дом, изъявил желание вступить в жилищно-строительный кооператив, исполком местного Совета народных депутатов обязан обеспечить ему возможность внеочередного вступления в члены ЖСК, который организуется в данной местности, и получение в нем квартиры.

Жилая площадь предоставляемой квартиры в доме ЖСК должна определяться для этих граждан не из расчета той, которая имелась в подлежащем сносу доме, а по нормам, предусмотренным п. 28 Примерного устава ЖСК, то есть в пределах 13,65 кв. м на одного человека, но не менее уровня средней обеспеченности

граждан жилой площадью в данном населенном пункте. Нормативные акты, регулирующие условия и порядок возмещения убытков собственникам сносимых домов, не содержат указания об обеспечении семьи собственника временным жильем до получения им квартиры в кооперативном доме.

Статья 172. Перенос жилых домов и строений, подлежащих сносу

По желанию граждан принадлежащие им жилые дома и строения, подлежащие сносу, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте.

Принадлежащие гражданам жилые дома и строения, подлежащие сносу, могут по их желанию переноситься на новое место в пределах данной местности. Перенос производится в том случае, если имеется возможность отвести в этой местности земельные участки для индивидуального жилищного строительства, и при условии, что техническое состояние жилых домов и строений позволяет осуществить это. Возможность переноса определяется в каждом отдельном случае исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов с участием заинтересованных предприятий, учреждений и организаций, а также собственников жилых домов и строений, подлежащих сносу.

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. № 1131 (в редакции постановления Совета Министров СССР от 21 октября 1983 г. № 1015) перенос и восстановление на новом месте жилых домов и строений, находящихся в личной собственности граждан, в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд производятся за счет средств тех государственных или кооперативных и иных общественных предприятий, учреждений и организаций (кроме жилищно-строительных кооперативов), которым отводятся земельные участки. В остальных случаях изъятия земельных участков для государственных или общественных нужд, в том числе при отводе их жилищно-строительным кооперативам, перенос и восстановление жилых домов и строений производится соответствующими строительными организациями за счет средств исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов.

При наличии возможности переноса дома его собственник заключает с застройщиком договор, в котором предусматриваются: перечень строений, подлежащих переносу, их строительный объем, условия выполнения работ, время начала и окончания переноса

а также ответственность сторон за нарушение взятых на себя обязательств.

При восстановлении на новом месте жилых домов и строений по договорам с организациями, осуществляющими перенос, могут быть выполнены дополнительные работы по их ремонту за средства собственников жилых домов и строений.

Предприятия, учреждения, организации и исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, за счет средств которых осуществляется перенос и восстановление на новом месте жилых домов, представляют собственникам переносимых домов, членам их семей и другим гражданам, постоянно проживающим в этих домах, жилую площадь на время проведения работ по переносу и восстановлению жилых домов на новом месте, а также производят за счет своих средств перевозку имущества этих граждан к месту жительства.

Затраты на перевозку инвентаря и скота, расходы по найму жилого помещения на время переноса жилого дома, определяемые исходя из действующих в данной местности ставок квартирной платы, установленных местными Советами народных депутатов, производятся застройщиком. Оплата расходов за пользование электроэнергией, горячей водой, газом, радиоточкой и телефоном производится владельцем переносимого дома за его счет.

Владелец подлежащего переносу жилого дома и других строений, изъявивший желание своими силами перенести и восстановить на отведенном участке принадлежащий ему дом и строения, заключает с застройщиком индивидуальный договор об условиях переноса, восстановления и возмещения ему расходов по переносу и восстановлению.

Жилой дом и строения должны быть предъявлены к сдаче в эксплуатацию не позднее, чем через три месяца с момента переселения владельца и его семьи, а также других граждан, постоянно проживающих в этом доме.

Приемка в эксплуатацию перенесенных на новые участки домов и других строений производится приемочными комиссиями, назначаемыми исполкомами местных Советов народных депутатов в соответствии с действующим законодательством.

При восстановлении на новом месте жилых домов и строений, а также при сооружении нового дома вместо старого возможны споры, связанные с разницей в их стоимости. Требовать уплаты разницы от гражданина, которому предоставляется в собственность жилой дом, можно лишь в том случае, если увеличение стоимости возводимого дома было предусмотрено договором.

Отказ в разрешении на перенос дома на новое место может быть обжалован только в административном порядке. Судам не подведомственны споры о возможности переноса жилого дома в

связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд и восстановлении на новом месте.

Поскольку законодательством предусмотрено обеспечение собственника дома жилым помещением на время проведения работ по переносу дома, неисполнение этого обязательства со стороны организации, осуществляющей перенос дома, может повлечь предъявление иска о предоставлении временного жилого помещения. Пленум Верховного Суда СССР в п. 12 постановления от 16 августа 1984 г. разъяснил, что в судебном порядке могут быть рассмотрены имущественные споры, возникающие при переносе домов, например, о возмещении затрат, понесенных собственником при переносе дома, перевозке вещей, о предоставлении жилой площади на время проведения работ по переносу дома и т. д.

Статья 173. **Сооружение на новом месте жилых домов, строений и устройств для граждан, дома которых подлежат сносу**

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик в случаях, установленных Советом Министров СССР, для граждан, дома которых подлежат сносу, по их желанию сооружаются на новом месте жилые дома, строения и устройства и передаются этим гражданам в личную собственность. При этом возмещение стоимости сносимых жилых домов, строений и устройств не производится.

В отдельных случаях, установленных Советом Министров СССР, для граждан, дома которых подлежат сносу, могут по их желанию сооружаться дома, строения и устройства на новом месте. Один из таких случаев предусмотрен, например, Положением о порядке проведения мероприятий по подготовке зон затопления водохранилищ в связи со строительством гидроэлектростанций и водохранилищ, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 2 февраля 1976 г. № 76 (СП СССР. 1976. № 5. Ст. 24).

В этом Положении (п. 10) указано, что семьям погибших военнослужащих, семьям погибших лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, инвалидам Великой Отечественной войны, инвалидам труда, семьям военнослужащих и лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, пенсионерам, престарелым и несовершеннолетним гражданам (при отсутствии других трудоспособных членов семьи) и одиноким матерям, имеющим на праве личной собственности жилые дома и другие строения и сооружения, которые подлежат сносу

в связи со строительством гидроэлектростанций и водохранилища, по их желанию либо возмещаются убытки в порядке и на условиях, предусмотренных постановлением Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. № 1131 (в редакции постановления Совета Министров СССР от 21 октября 1983 г. № 1015), либо для них строятся за счет средств, предусмотренных в смете на строительство гидроэлектростанций и водохранилищ, исходя из количества членов семьи и с учетом установленных норм жилой площади, жилые дома и другие строения и сооружения, которые передаются указанным гражданам в личную собственность, без возмещения им стоимости сносимых домов, строений и устройств.

Указанным Положением, кроме того, предусмотрено, что гражданам, имеющим жилые дома и другие строения и сооружения на праве личной собственности и переселяемым из зоны затопления водохранилища, возмещаются расходы на переезд к месту нового жительства и перевозку личного имущества, а также расходы на перевозку инвентаря и скота и расходы по найму жилого помещения на время переноса жилого дома, определяемые исходя из действующих в данной местности ставок квартирной платы, установленных местными Советами народных депутатов.

Кроме этого таким категориям граждан установлены также льготы по уплате налогов, предоставлению банковского кредита, приобретению стройматериалов. В частности, гражданам, осуществляющим своими силами перенос из зоны затопления водохранилища принадлежащих им жилых домов и других строений и сооружений или новое строительство, предоставляется право покупать по оптовым ценам строительные материалы в количестве, определяемом комиссией, создаваемой исполнительными комитетами районных (городских) Советов народных депутатов для оценки стоимости переноса, сноса и нового строительства строений и сооружений. Исполкомы Советов народных депутатов оказывают указанным гражданам помощь путем предоставления транспорта.

Гражданам, осуществляющим перенос или новое строительство жилых домов и других строений и сооружений своими силами, выделяются без взимания попенной платы лесосеки для заготовки деловой древесины на индивидуальное жилищное строительство в количестве до 40 куб. м на колхозный двор (домовладение). Отвод лесосек производится в первую очередь в лесах, расположенных в зоне затопления водохранилища.

Статья 174. **Порядок предоставления квартир, возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств и условия их переноса**

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик порядок предоставления квартир, размеры и порядок возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств и условия, при которых производится их перенос, устанавливаются Советом Министров СССР.

Порядок предоставления гражданам квартир, размеры и порядок возмещения им стоимости сносимых домов, строений и устройств и условия, при которых производится их перенос, урегулированы постановлением Совета Министров СССР от 15 декабря 1961 г. № 1131 (в редакции постановления Совета Министров СССР от 21 октября 1983 г. № 1015), а также постановлением Совета Министров УССР от 17 января 1962 г. № 61 (в редакции постановления Совета Министров УССР от 22 декабря 1983 г. № 523).

Порядок и условия расчетов, связанных со сносом, переносом и восстановлением жилых домов, строений и устройств, находящихся в личной собственности граждан, регулируются инструкцией Госстроя СССР, Министерства финансов СССР, Госбанка СССР и Стройбанка СССР от 29 декабря 1984 г. № 72-Д.

Разъяснения по разрешению споров, связанных со сносом принадлежащих гражданам домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд, содержатся в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 16 августа 1984 г.

Раздел IV

ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИЯ И РЕМОНТ

Статья 175. **Обеспечение сохранности жилищного фонда**

Государственные и общественные органы, предприятия, учреждения, организации, должностные лица обязаны заботиться о сохранности жилищного фонда и повышении его благоустройства.

В нашей стране имеется огромный жилищный фонд. Его необходимо эффективно использовать в целях более полного обес-

печения гарантируемого Конституцией СССР права граждан на жилище. Технически грамотная эксплуатация жилищного фонда, бережное отношение к нему, качественное и своевременное осуществление всех видов ремонта жилых домов и квартир имеют большое значение в решении жилищной проблемы.

В принятом в феврале 1983 г. постановлении ЦК КПСС «О мерах по обеспечению выполнения планов строительства жилых домов и социально-бытовых объектов» подчеркивается необходимость осуществления дополнительных мероприятий по обеспечению сохранности жилого фонда, активному проведению работ по его модернизации, повышению качества ремонта жилых домов. Следует полнее использовать возможности по реконструкции и благоустройству индивидуального жилья рабочих, колхозников и служащих; не допускать неоправданный снос добротного жилищного фонда, изъятие его для других целей и прочие нарушения, которые приводят к сокращению прироста жилья.

В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 8 апреля 1987 г. № 427 «О мерах по дальнейшему совершенствованию работы жилищно-коммунального хозяйства в стране» (СП СССР. 1987. № 27. Ст. 92) повышение уровня благоустройства и сохранности жилищного фонда следует считать одной из важнейших социальных задач. В настоящее время эта задача имеет не менее важное значение, чем новое строительство. Поэтому ее выполнение закон возлагает на все государственные и общественные органы, предприятия, учреждения, организации и на должностных лиц.

Статья 176. Обязанности наймодателя по обеспечению сохранности жилищного фонда

Наймодатель обязан своевременно производить ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования домов и жилых помещений, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования домов и придомовой территории. Такие же обязанности возлагаются на жилищно-строительные кооперативы.

Капитальный ремонт жилых домов, техническое обслуживание их инженерного оборудования, а также текущий ремонт жилых помещений, который обязан производить наймодатель (жилищно-строительный кооператив), осуществляются в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Неисполнение наймодателем (жилищно-строительным кооперативом) обязанностей по ремонту жилого помещения в случа-

ях, вызванных неотложной необходимостью, дает нанимателю жилого помещения (члену жилищно-строительного кооператива) право произвести ремонт и взыскать с наймодателя (жилищно-строительного кооператива) стоимость ремонта или зачесть ее в счет квартирной платы (взносов на эксплуатацию и ремонт дома кооператива).

1. Как следует из ч.ч. 1 и 2 комментируемой статьи, а также в соответствии с Типовым договором найма и Правилами пользования жилыми помещениями в отношении жилых домов на наймодателя возлагается производство всех видов ремонта, то есть не только капитального, но и текущего (см. комментарии к ст. 179 данного Кодекса). В отношении же ремонта сданных внаем жилых помещений настоящим Кодексом и названными нормативными актами установлен иной порядок. В указанных помещениях наймодатель обязан своевременно производить за свой счет весь капитальный ремонт. Что касается внутриквартирного текущего ремонта, то наймодатель обязан выполнять лишь отдельные виды его, а именно: замену изношенных дверей, окон и ремонт полов с заменой досок (паркета), линолеума и других покрытий, а также ремонт санитарно-технического и иного оборудования.

Кроме производства ремонта жилого дома, а также производства капитального ремонта и отдельных видов текущего ремонта жилых помещений, Правилами пользования жилыми помещениями на наймодателя возлагаются и другие обязанности, направленные на обеспечение сохранности жилищного фонда и повышение его благоустройства. В частности, наймодатель должен: с соблюдением установленной периодичности производить осмотр жилого дома с целью предупреждения его преждевременного износа, предотвращения аварий, а также для поддержания жилого дома в технически исправном состоянии; своевременно исправлять повреждения внутриквартирного оборудования по заявкам нанимателя или совместно проживающих с ним лиц, а в случае аварии — немедленно устранять неисправности; производить подготовку жилого дома к эксплуатации в осенне-зимний период; содержать придомовую территорию в чистоте и порядке, оборудовать на ней хозяйственные площадки для установки емкостей для мусора и пищевых отходов и площадки для сушки белья и т. д.; производить работы по ремонту объектов благоустройства и осуществлять систематический уход за зелеными насаждениями.

2. Обязанности, аналогичные тем, которые несет наймодатель жилого помещения в доме государственного и общественного жилищного фонда, возлагаются на жилищно-строительный коопе-

ратив. Это предусмотрено в ч. 1 ст. 176 ЖК УССР, а также в Примерном уставе жилищно-строительного кооператива (подпункты 4, 6 и 7 п. 17).

3. Норма, содержащаяся в ч. 3 настоящей статьи, направлена на защиту интересов нанимателя (члена ЖСК), усиливает гарантии выполнения наймодателем (ЖСК) возложенных на него обязанностей по ремонту жилого помещения.

Однако следует подчеркнуть, что в случае невыполнения наймодателем (ЖСК) обязанностей, о которых идет речь, наниматель (член ЖСК) вправе произвести не любой ремонт, а лишь вызванный неотложной необходимостью. В данном случае имеется в виду ремонт, без проведения которого невозможно дальнейшее пользование жилым помещением по его назначению. К такому ремонту может быть отнесена, например, замена разрушенной в результате стихийного бедствия кровли.

Прежде, чем приступить к указанному ремонту, наниматель (член ЖСК) должен об этом уведомить наймодателя (ЖСК).

При рассмотрении судом спора о взыскании с наймодателя (ЖСК) расходов по ремонту обязанность доказывания как неотложной необходимости его проведения, так и его стоимости лежит на нанимателе (члене ЖСК).

Статья 177. Обязанности граждан по обеспечению сохранности жилых домов

Граждане обязаны обеспечивать сохранность жилых помещений, бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, к объектам благоустройства, соблюдать правила содержания жилого дома и придомовой территории, правила пожарной безопасности, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования.

Наниматели жилых помещений на условиях и в порядке, определяемых законодательством Украинской ССР, должны производить за свой счет текущий ремонт жилых помещений, а при освобождении помещения — сдать его в надлежащем состоянии. Такие же обязанности возлагаются на членов жилищно-строительного кооператива.

Если необходимость в производстве внутриквартирного текущего ремонта вызвана повреждением частей дома, инженерного оборудования или связана с капитальным ремонтом дома либо его конструктивных частей, этот ремонт производится наймодателем (жилищно-строительным кооперативом) или за его счет.

Перечень работ, относящихся к внутриквартирному текущему ремонту, устанавливается правилами пользования жилыми по-

мещениями, содержания жилого дома и придомовой территории и Типовым договором найма жилого помещения.

1. Конституция СССР обязывает граждан страны бережно относиться к предоставленному им жилищу. Это положение предопределяет конкретные обязанности, их объем и содержание по обеспечению сохранности жилых домов. Они неразрывно связаны с общей обязанностью нанимателей (членов ЖСК) использовать жилые помещения в соответствии с их целевым назначением, то есть для удовлетворения жилищных потребностей.

Наиболее важные обязанности граждан по обеспечению сохранности жилых домов определены непосредственно в законе (ст. 177 ЖК УССР), другие — в Типовом договоре найма жилого помещения и в Правилах пользования жилыми помещениями.

Наниматель обязан своевременно производить за свой счет определенные виды внутриквартирного текущего ремонта, а именно: побелку потолков, побелку, окраску или оклейку обоями стен, внутреннюю окраску окон, окраску полов, дверей, радиаторов и труб центрального отопления, водопроводной и канализационной сети во всех помещениях квартиры, остекление окон и ремонт электропроводки. На нанимателя одноэтажного жилого дома, кроме перечисленных видов внутриквартирного ремонта, возлагается производство материалами наймодателя окраски наружных стен дома, окон, дверей и забора. Наниматели также обязуются: самовольно не осуществлять переоборудование и перепланировку жилого либо подсобного помещения; сообщать наймодателю об обнаруженных неисправностях в жилом помещении, в санитарно-техническом и ином оборудовании; в случаях временного отсутствия обеспечивать надлежащее содержание жилого помещения.

Нанимателю и проживающим совместно с ним лицам запрещается производить работы или совершать другие действия, приводящие к повреждению жилого помещения, жилого дома или его оборудования. Как следует из Примерного устава ЖСК (подпункты 4 и 5 п. 30), предусмотренные законодательством обязанности нанимателей по обеспечению сохранности жилых домов распространяются и на членов ЖСК.

2. Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 8 апреля 1987 г. № 427 предусмотрено широкое привлечение населения и трудовых коллективов к участию в работах по обеспечению сохранности и образцового содержания жилых домов и благоустройству придомовых территорий, развертывание соревнований между коллективами жильцов за лучшее содержание жилых домов. Все это направлено на дальнейшее улучшение эксплуатации жилищного фонда и обеспечение его сохранности.

3. В соответствии с ч. 2 комментируемой статьи и Типовым договором найма жилого помещения при выезде вместе со всеми членами семьи на другое постоянное место жительства наниматель должен освободить занимаемое жилое помещение и сдать это помещение с имеющимся в нем оборудованием наймодателю в надлежащем состоянии. Сдача производится по акту, в котором фиксируются невыполненные нанимателем работы по текущему ремонту, а также возникшие по его вине повреждения. Стоимость такого ремонта и расходы по устранению указанных повреждений возмещаются нанимателем. В случае возникновения спора вопрос может быть разрешен в судебном порядке.

По желанию нанимателя текущий ремонт жилого помещения и устранение повреждений могут быть (еще до сдачи жилого помещения наймодателю) выполнены жилищно-эксплуатационной или ремонтно-строительной организацией либо специализированной организацией по ремонту квартир по заказам населения с оплатой по утвержденным в установленном порядке расценкам.

При выезде нанимателя на другое постоянное место жительства в связи с обменом возможно включение в соглашение об обмене условия о том, что обязанность по приведению жилого помещения в надлежащее состояние принимает на себя лицо, въезжающее в это помещение. В таких случаях наймодатель не должен требовать от нанимателя, освобождающего жилое помещение, ни проведения ремонта, ни оплаты его стоимости.

4. Если наниматель с разрешения наймодателя произвел улучшение жилого помещения, то он — в частности, при выезде — имеет право на возмещение произведенных расходов (за исключением случаев, когда иное установлено законом или договором). Произведенные нанимателем без разрешения наймодателя улучшения, если они отделимы без вреда для жилого помещения и если наймодатель не согласится возместить их стоимость, могут быть нанимателем изъяты. Стоимость улучшений, произведенных нанимателем без разрешения наймодателя и не отделимых без вреда для имущества, возмещению не подлежит.

Статья 178. Содействие гражданам в проведении текущего ремонта жилых помещений

Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов оказывают гражданам содействие в проведении текущего ремонта жилых помещений. Такое содействие оказывают гражданам также предприятия, учреждения, организации, в ведении которых находятся жилые дома.

1. Во исполнение постановления Совета Министров СССР от 26 августа 1967 г. № 807 «О мерах по улучшению эксплуатации

жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства» (СП СССР. 1967. № 22. Ст. 156), для оказания содействия гражданам в ремонте жилья, созданы ремонтно-строительные организации в системе Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР, которые выполняют ремонтные работы по заказам населения. Такие работы выполняют и непосредственно жилищно-эксплуатационные организации (управления домами, жилищно-эксплуатационные конторы и объединения), имеющие в своем составе ремонтные мастерские (бригады по ремонту). Ремонт жилых помещений осуществляют также соответствующие специализированные предприятия бытового обслуживания населения. Кроме того, услуги по указанному ремонту гражданам оказывают предприятия и организации министерств и ведомств, у которых имеются жилые дома.

В сельской местности коммунальные услуги населению, в том числе и услуги по ремонту жилья, оказывают райселькоммунхозы и комбинаты коммунальных предприятий, входящие в систему соответственно Госагропрома УССР и Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР. Кроме того, согласно постановлению Совета Министров УССР от 9 октября 1984 г. № 404 «О мерах по улучшению коммунального обслуживания сельского населения» (СП УССР. 1984. № 10. Ст. 70) в колхозах, совхозах и межхозяйственных предприятиях созданы коммунальные подразделения, призванные оказывать услуги, в том числе и по ремонту жилья, рабочим и колхозникам, а также населению, проживающему на территории этих хозяйств. Услуги по ремонту жилых помещений гражданами оплачиваются по расценкам, установленным на ремонтные работы, выполняемые по заказам населения.

2. Для обеспечения своевременного и качественного выполнения ремонтных работ Совет Министров СССР в постановлении от 4 сентября 1978 г. № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда» (СП СССР. 1978. № 22. Ст. 137) возложил на Советы Министров союзных республик обязанность установить (начиная с 1979 г.) предельные сроки продолжительности ремонта квартир по заказам населения и гарантийные сроки, в течение которых организации, выполнившие ремонт, обязаны за свой счет устранять дефекты, допущенные по их вине, а также ответственность указанных организаций за невыполнение обязательств по ремонту.

В Украинской ССР эти вопросы урегулированы в Типовом договоре на ремонт и строительство жилых домов, квартир, хозяйственных, бытовых строений и сооружений по заказам населения, утвержденном по поручению Совета Министров УССР (п. 7 постановления от 24 октября 1978 г. № 515 — СП УССР. 1978.

№ 11. Ст. 84) Министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР и Министерством бытового обслуживания населения УССР 23 мая 1979 г. по согласованию с Министерством юстиции УССР и Государственным комитетом УССР по ценам. Этот Типовой договор введен в действие с 1 июля 1979 года.

В указанном договоре установлены предельные сроки ремонта (на каждые 100 руб., без стоимости материала,— 6 рабочих дней) и гарантийный срок 6 месяцев (со дня приемки работ), в течение которого подрядчик обязан за свой счет устранять допущенные по его вине недоделки и дефекты, а также предусмотрена ответственность подрядчика за нарушение сроков начала и окончания работ. В случае нарушения этих сроков подрядчик уплачивает заказчику за каждый день пеню в размере 0,1 проц. стоимости работ (включая стоимость материалов подрядчика), а если работа не окончена по истечении недели со дня наступления срока выполнения заказа — в размере 2 проц. стоимости работ (включая стоимость материалов подрядчика) за каждый последующий просроченный день. При подтверждении обоснованности претензий заказчика по поводу недостатков или дефектов в работе подрядчик обязан устранить их за свой счет в течение 15 дней со дня определения обоснованности претензий или при обоюдном согласии сторон со дня подачи заявления.

Статья 179. **Соблюдение единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда**

Эксплуатация и ремонт государственного и общественного жилищного фонда, а также фонда жилищно-строительных кооперативов осуществляются с обязательным соблюдением единых правил и норм эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда утверждаются в порядке, определяемом Советом Министров Украинской ССР.

1. Эксплуатация жилищного фонда включает в себя: техническое обслуживание жилых домов и надворных построек, в том числе устранение незначительных неисправностей; подготовку зданий к эксплуатации в весенне-летних и осенне-зимних условиях; обеспечение бесперебойной работы инженерного оборудования и соблюдения нормативных требований в отношении содержания жилых помещений, освещенности мест общего пользования, температурного и санитарного режима помещений и др.; санитарную очистку и благоустройство придомовой территории и т. д.

Организация эксплуатации предусматривает: порядок приемки как вновь построенных, так и капитально отремонтированных жилых домов; правила передачи ведомственного жилищного фонда местным Советам народных депутатов; организацию системы осмотров и технического обслуживания жилых домов, а также организацию и планирование текущего и капитального ремонтов и др.

2. По характеру работ и соответственно источников финансирования различаются два основных вида ремонта: капитальный и текущий. Под ремонтом, о котором говорится в ч. 1 комментируемой статьи, имеются в виду оба эти вида ремонтов, со всеми их разновидностями.

Капитальный ремонт выражается в восстановлении в период службы дома отдельных его конструкций и инженерного оборудования в их натуральной форме за счет средств, предназначенных на простое воспроизводство. В результате капитального ремонта происходит ликвидация или уменьшение физического износа указанных конструкций и оборудования. Применительно к жилым домам под физическим износом понимается ухудшение их технического состояния или технического состояния конструктивных элементов, потеря ими эксплуатационных, механических и других качеств.

Капитальному ремонту может быть подвергнут жилой дом в целом либо только отдельные его конструктивные элементы (так называемый выборочный конструктивный капитальный ремонт). На практике при капитальном ремонте производятся также работы по ликвидации (уменьшению) морального износа дома. Под моральным износом понимается обесценение жилого дома в результате несоответствия архитектурно-планировочных и конструкторских качеств, уровня внутреннего благоустройства и инженерного оборудования современному стандарту жилища и изменяющимся требованиям к нему. Это выражается, в частности, в том, что в процессе капитального ремонта жилых домов улучшается их планировка, в результате чего коммунальные квартиры превращаются в отдельные, и оборудуются все виды инженерного благоустройства.

Текущий ремонт выражается в выполнении работ по предупреждению преждевременного износа жилых домов и устранению мелких повреждений и неисправностей отдельных конструктивных элементов и инженерного оборудования, не связанному с их заменой. Своевременное, систематическое проведение текущего ремонта является одним из важнейших условий правильной эксплуатации жилых домов, продления сроков их службы.

3. Впредь до утверждения новых правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (ч. 2 ст. 179 ЖК УССР)

сохраняют силу Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда в городах и поселках Украинской ССР, утвержденные приказом министра коммунального хозяйства УССР № 428 от 9 декабря 1975 г.

Они регулируют основные положения по содержанию конструкций и частей жилых зданий в исправном состоянии, обеспечению бесперебойной работы инженерного оборудования, своевременному выполнению ремонта, благоустройству придомовой территории и надлежащему ее содержанию и др. Правила и нормы, о которых идет речь, являются едиными и распространяются не только на государственный жилищный фонд, но и на общественный, а также на фонд жилищно-строительных кооперативов.

4. Единую техническую политику в области капитального и текущего ремонта жилых домов в настоящее время осуществляет Государственный комитет архитектуры и градостроительства при Госстрое СССР. Приказом этого Комитета от 23 ноября 1988 г. № 312 утверждено Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения (Госкомархитектура при Госстрое СССР. М. 1988. Изд. официальное). Это Положение введено в действие с 1 июля 1989 года. Поэтому в настоящее время Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда в городах и поселках УССР, утвержденные в 1975 г., действуют лишь в той части, в какой они не противоречат названному Положению.

Статья 180. Эксплуатация и ремонт государственного жилищного фонда в городах и поселках городского типа

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик эксплуатация и ремонт государственного жилищного фонда (независимо от ведомственной принадлежности) в городах и поселках городского типа осуществляются едиными жилищно-эксплуатационными и едиными ремонтно-строительными службами в порядке, устанавливаемом Советом Министров СССР и Советом Министров Украинской ССР.

Постановлением Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740 впервые было предусмотрено создание, в первую очередь в крупных городах, на основе имеющихся жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных организаций исполкомов местных Советов народных депутатов, а также предприятий и организаций министерств и ведомств единой ремонтно-строительной и единой жилищно-эксплуатационной служб, которые на дого-

ворных условиях обеспечивали бы техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонт государственного жилищного фонда, независимо от его ведомственной принадлежности, и фонда жилищно-строительных кооперативов. Этим же постановлением Совет Министров СССР установил, что впредь до создания указанных служб исполкомы местных Советов будут производить по прямым договорам с предприятиями, организациями и учреждениями, не имеющими ремонтно-строительных организаций, а также с жилищно-строительными кооперативами работы по капитальному и текущему ремонту их жилищного фонда.

К числу указанных единых служб могут быть отнесены специализированные производственные объединения лифтового и газового хозяйства, комплексные диспетчерские службы по контролю за работой инженерного оборудования жилых домов, аварийные водопроводно-канализационные и другие службы.

Что касается выполнения ремонтно-строительными организациями работ по капитальному и текущему ремонту жилых домов по прямым договорам с предприятиями, учреждениями и организациями, а также с жилищно-строительными кооперативами, то оно имеет достаточно широкое распространение.

Статья 181. Техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда и домов жилищно-строительных кооперативов

Государственные жилищно-эксплуатационные и ремонтно-строительные службы осуществляют по договору техническое обслуживание и ремонт домов общественного жилищного фонда и домов жилищно-строительных кооперативов. Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом указанных домов, производится по ставкам или на условиях, установленных для обслуживания и ремонта домов государственного жилищного фонда.

1. В настоящее время часть фонда жилищно-строительных кооперативов уже принята на техническое обслуживание государственными жилищно-эксплуатационными организациями, что является одной из форм помощи государства кооперативам в эксплуатации принадлежащих им домов (см. комментарии к ст. 139 данного Кодекса). Техническое обслуживание государственными жилищно-эксплуатационными организациями домов общественного жилищного фонда пока еще должного распространения не получило.

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 техническое обслуживание домов ЖСК

и придомовых территорий этих кооперативов осуществляется по договорам, заключаемым кооперативами с государственными жилищно-эксплуатационными организациями, а в сельской местности — с предприятиями, учреждениями, организациями, а также с колхозами и иными кооперативными и общественными организациями, при которых организованы кооперативы. Постановлением Совета Министров УССР от 28 октября 1982 г. № 515 предусмотрено, что порядок заключения указанных договоров устанавливается Министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР по согласованию с Министерством финансов УССР. Во исполнение этого постановления названными министерствами 24 января 1983 г. утверждена Методика исчисления ставок обслуживания домов жилищно-строительных кооперативов и придомовых территорий этих кооперативов жилищно-эксплуатационными организациями местных Советов народных депутатов.

Поскольку в соответствии с законом (ч. 5 ст. 49 Основ жилищного законодательства, ст. 187 ЖК УССР) финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт домов ЖСК осуществляется за счет средств кооперативов, названной Методикой предусмотрено взимание государственными жилищно-эксплуатационными организациями платы за обслуживание указанных домов исходя из фактических затрат.

2. Ставки обслуживания домов ЖСК и придомовых территорий этих кооперативов жилищно-эксплуатационными организациями местных Советов утверждаются решением исполкома городского (поселкового) Совета народных депутатов на срок не менее одного года. В случае существенного изменения величины затрат жилищно-эксплуатационных организаций на содержание жилищного фонда исполком вправе пересмотреть утвержденные им ставки и с 1 января следующего года ввести новые.

Согласно названной Методике ставка обслуживания определяется как средняя стоимость содержания 1 кв. м жилой и нежилой (сдаваемой в аренду) площади в жилищно-эксплуатационных организациях местных Советов народных депутатов данного населенного пункта. Расчет производится на основании имеющихся в жилищных (коммунальных) организациях смет доходов и расходов на следующий год (включая фонды материального поощрения).

Из суммы указанных расходов исключаются средства на капитальный ремонт, расходы на подготовку кадров, на техническую инвентаризацию, на культурно-массовую работу, на содержание и ремонт лифтов и оплату потребляемой ими электроэнергии, на эксплуатацию автоматики дымоудаления и пожаротушения, суммы скидок персональным пенсионерам и другим лицам по центральному отоплению, относимые на эксплуатационные

расходы, расходы на содержание вышестоящих организаций. Исключению подлежат также все расходы, покрываемые за счет дотаций из государственного бюджета, и расходы по техническому обслуживанию водопроводных, канализационных, теплофикационных и электрических сетей и устройств, возмещаемые предприятиями, получающими доходы от эксплуатации этих сетей и устройств (см. комментарии к ст.ст. 139 и 187 настоящего Кодекса).

При заключении договоров на обслуживание жилищного фонда и придомовых территорий ЖСК годовая плата определяется путем умножения утвержденной соответствующим исполкомом ставки обслуживания 1 кв. м. жилой и нежилой (сдаваемой в аренду) площади на жилую площадь кооперативного дома (домов), переданного на обслуживание.

Оплата коммунальных услуг производится ЖСК сверх платы за обслуживание дома и придомовой территории в размере фактических расходов жилищно-эксплуатационной организации.

При наличии в доме ЖСК лифтов и автоматики дымоудаления и пожаротушения жилищно-эксплуатационная организация заключает договор на обслуживание и ремонт этих видов инженерного оборудования с соответствующими специализированными организациями. В этом случае кооператив сверх платы за обслуживание дома и придомовой территории, установленной в изложенном порядке, и платы за коммунальные услуги вносит дополнительную плату в размере фактических расходов жилищно-эксплуатационной организации по оплате услуг специализированных организаций.

В обязанность жилищно-эксплуатационной организации, заключившей договор с ЖСК на обслуживание жилого дома (домов) и придомовой территории с оплатой услуг в размере, устанавливаемом в изложенном порядке, входит обеспечение надлежащего содержания и эксплуатации дома (домов) кооператива (наравне с домами местного Совета), включая производство текущего ремонта. Исключение составляет внутриквартирный текущий ремонт, выполнение которого является обязанностью членов кооператива (см. комментарии к ст.ст. 149 и 177 ЖК УССР).

Жилищно-эксплуатационная организация оказывает населению, проживающему в доме ЖСК, те же услуги, что и населению, проживающему в домах местного Совета, ведет финансовые лицевые счета членов кооператива, на основании решения общего собрания членов кооператива выписывает счета членам кооператива на оплату эксплуатационных расходов, коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт дома.

Установленный порядок исчисления ставок и определенный объем услуг распространяются и на случаи передачи кооперативами принадлежащих им домов на обслуживание ведомственным жилищно-эксплуатационным организациям либо непосредственно предприятиям, учреждениям, организациям, при которых организованы кооперативы.

Если ЖСК передает принадлежащий ему жилой дом (дома) на обслуживание кооперативной организации, на основании абз. 6 п. 23 постановления Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 (в редакции постановления Совета Министров СССР от 30 декабря 1988 г. № 1485 г.— СП СССР. 1989. № 6 Ст. 18) договором между кооперативом и указанной организацией могут быть предусмотрены иные условия оплаты услуг.

3. Как установлено законодательством, капитальный и текущий ремонт домов ЖСК производится силами ремонтно-строительных организаций исполкомов местных Советов, министерств и ведомств по договорам с кооперативами за счет их средств на условиях, установленных для ремонта домов государственного жилищного фонда (см. комментарии к ст.ст. 139 и 187 ЖК УССР). В соответствии с постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 8 апреля 1987 г. № 427 исполкомы местных Советов народных депутатов должны устанавливать организациям, выполняющим ремонт жилищного фонда, задания по ремонту домов ЖСК, имея в виду полное обеспечение их заявок на эти работы.

В тех случаях, когда дом ЖСК передан на полное техническое обслуживание государственной жилищно-эксплуатационной организации, которая приняла на себя обязанность по производству текущего ремонта, по отдельным договорам с ремонтно-строительными организациями производится лишь капитальный ремонт.

Статья 182. Эксплуатация и ремонт жилищного фонда в сельской местности

Эксплуатация и ремонт жилых домов, принадлежащих колхозам, совхозам и другим предприятиям, учреждениям, организациям, расположенным в сельской местности, осуществляются их жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными службами. В случае отсутствия таких служб эксплуатация и ремонт указанных домов осуществляются жилищно-эксплуатационными и ремонтно-строительными организациями местных Советов народных депутатов.

Функции жилищно-эксплуатационных и ремонтно-строительных служб колхозов, совхозов и других расположенных в сель-

ской местности предприятий и организаций выполняют коммунальные подразделения, созданные во исполнение постановления Совета Министров УССР от 9 октября 1984 г. № 404, о которых говорилось в комментарии к ст. 178 данного Кодекса.

Ремонт жилищного фонда по договорам с колхозами, совхозами и другими предприятиями, учреждениями и организациями, расположенными в сельской местности, кроме указанных подразделений, производят также райселькоммунхозы системы Госагропрома УССР и комбинаты коммунальных предприятий системы Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР.

Статья 183. Планирование капитального ремонта государственного жилищного фонда

В государственных планах экономического и социального развития Украинской ССР устанавливаются задания исполнительным комитетам областных, городских (городов республиканского подчинения) Советов народных депутатов, министерствам, государственным комитетам и ведомствам Украинской ССР по капитальному ремонту находящегося в их ведении жилищного фонда.

1. На основании постановления Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740 (п. 12), начиная с 1980 г. в государственных планах экономического и социального развития СССР Советам Министров союзных республик, министерствам и ведомствам СССР устанавливаются задания по капитальному ремонту находящегося в их ведении жилищного фонда. Перспективные, пятилетние и годовые планы капитального ремонта разрабатывает Госплан СССР.

2. Советы Министров союзных республик, министерства и ведомства СССР, имеющие жилищный фонд, представляют в Госплан СССР проект плана капитального ремонта государственного жилищного фонда на планируемый год по форме № 1-ПЖКХ (план жилищно-коммунального хозяйства) с приложениями №№ 1, 2 и 3.

Затраты на капитальный ремонт жилищного фонда на планируемый год принимаются в соответствии с расчетом амортизационных отчислений по приложению № 1 к указанной форме, но не ниже величины этих затрат, предусмотренных в пятилетнем плане.

Расчет амортизационных отчислений (затрат) на капитальный ремонт государственного жилищного фонда производится на основании следующих показателей: жилищный фонд на конец года (тыс. кв. м общей площади), ввод в эксплуатацию жилищного

фонда (тыс. кв. м общей площади), выбытие жилищного фонда (тыс. кв. м общей площади), основные фонды жилищного хозяйства на конец года (млн. руб.), ввод основных фондов жилищного хозяйства (млн. руб.), выбытие основных фондов жилищного хозяйства (млн. руб.), среднегодовая стоимость основных фондов (млн. руб.), средняя норма амортизационных отчислений на капитальный ремонт жилищного фонда (процент), сумма амортизационных отчислений (затрат) на капитальный ремонт жилищного фонда (млн. руб.).

Ввод в эксплуатацию жилищного фонда и основных фондов указывается в текущем году в соответствии с утвержденным планом жилищного строительства за счет государственных капитальных вложений, а на планируемый год — в соответствии с проектом плана. Выбытие жилищного фонда в текущем и планируемом году исчисляется на основании сложившегося процента выбытия фонда по отчетам за предыдущие годы.

Средняя норма амортизационных отчислений на капитальный ремонт жилищного фонда определяется путем деления суммы амортизационных отчислений на среднегодовую стоимость основных фондов.

Амортизационные отчисления на капитальный ремонт жилищного фонда в текущем и планируемом годах складываются из сумм амортизационных отчислений за отчетный год и суммы амортизационных отчислений по домам, вводимым в эксплуатацию, за вычетом амортизационных отчислений по выбывающим домам. Величина амортизационных отчислений исчисляется по установленным нормам.

3. В связи с расширением прав местных Советов народных депутатов на практике изложенный порядок планирования капитального ремонта государственного жилищного фонда претерпел некоторые изменения. Указанное планирование осуществляется исполкомами местных Советов без включения заданий по капитальному ремонту в планы экономического и социального развития СССР и УССР. Однако необходимые поправки в постановление Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740 не вносились — впредь до принятия ряда законов Союза ССР, в частности закона о местном самоуправлении и местном хозяйстве.

Статья 184. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт государственного жилищного фонда

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт (текущий и капитальный) жилищного фонда местных Советов народных депутатов осуществляется за счет средств жилищно-эксплуатаци-

онных организаций, а в случае недостатка этих средств — за счет государственного бюджета.

Финансирование затрат на эксплуатацию и текущий ремонт ведомственного жилищного фонда осуществляется за счет средств жилищно-эксплуатационных организаций, подчиненных предприятиям, учреждениям, организациям, а в случае недостатка этих средств — за счет средств соответствующих предприятий, учреждений, организаций. Капитальный ремонт ведомственного жилищного фонда осуществляется за счет предназначенных на эти цели средств соответствующих предприятий, учреждений, организаций.

1. Средства жилищно-эксплуатационных организаций как местных Советов народных депутатов, так и предприятий, учреждений, организаций министерств и ведомств частично образуются за счет получаемых ими доходов.

Основным источником указанных доходов является квартирная плата. Поскольку квартирная плата в СССР очень низкая (см. комментарий к ст. 66 данного Кодекса), она покрывает лишь одну третью часть расходов на содержание жилищного фонда.

Кроме квартирной платы, жилищно-эксплуатационные организации получают доходы от сдачи в аренду нежилых строений и нежилых помещений в жилых домах. С арендаторов этих строений и помещений взимается арендная плата по ставкам, утвержденным постановлением Совета Министров УССР от 11 октября 1989 г. № 252 «О ставках арендной платы за нежилые помещения, строения» (СП УССР. 1989. № 10. Ст. 59). Если ранее указанная плата частично использовалась на финансирование капитального ремонта жилищного фонда, то начиная с 1979 г., она полностью остается в распоряжении жилищно-эксплуатационных организаций и направляется ими на расходы по содержанию и текущему ремонту жилых домов (см. п. 11 постановления Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740).

На основании постановления Совета Министров СССР от 26 августа 1967 г. № 807 арендаторы (сверх платы за аренду и платы за коммунальные услуги по установленным ставкам и тарифам) участвуют в общих для всей жилищно-эксплуатационной организации расходах по управлению, эксплуатации и текущему ремонту жилищного фонда пропорционально площади арендуемых ими помещений. Таким образом, общеэксплуатационные сборы с арендаторов также входят в доходную часть сметы доходов и расходов жилищно-эксплуатационной организации.

В доходах жилищно-эксплуатационных организаций, кроме того, учитываются следующие суммы: пеня за несвоевременное внесение нанимателями жилых помещений квартирной платы

(см. комментарии к ст. 68 этого Кодекса); комиссионное вознаграждение за прием абонементной платы за коммунальные услуги, пользование радиоточками и др. (см.: постановление Совета Министров УССР от 5 ноября 1967 г. № 731 — СП УССР. 1967. № 11. Ст. 155; постановление Совета Министров СССР от 15 августа 1967 г. № 790 — СП СССР. 1967. № 21. Ст. 149; 1988. № 2. Ст. 5); возмещение расходов по техническому обслуживанию водопроводных, канализационных, теплофикационных и электрических сетей и устройств, выплачиваемое жилищно-эксплуатационным организациям предприятиями, получающими доходы от эксплуатации этих сетей и устройств (постановление Совета Министров СССР от 26 августа 1967 г. № 807); доходы от сдачи в аренду имущества и инвентаря, сдачи макулатуры, металлолома и т. п., а также от оказания услуг населению по ремонту жилья и др.

2. В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 26 августа 1967 г. № 807 и ч. 2 комментируемой статьи финансирование капитального ремонта основных фондов жилищного хозяйства местных Советов народных депутатов производится за счет свободного остатка средств жилищных организаций и средств государственного бюджета, а основных фондов жилищного хозяйства министерств, государственных комитетов и ведомств — за счет предназначенных на эти цели средств соответствующих предприятий, учреждений, организаций. На министерства и ведомства возложена обязанность предусматривать в балансах доходов и расходов подведомственных им предприятий и организаций наряду с общим объемом затрат на капитальный ремонт основных фондов затраты на капитальный ремонт жилищного фонда.

Статья 185. Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда осуществляется за счет собственных средств владельцев фонда.

В соответствии со ст. 24 настоящего Кодекса деятельность жилищно-эксплуатационных организаций, создаваемых для эксплуатации общественного жилищного фонда, также осуществляется на основе хозяйственного расчета. Часть затрат владельцев указанного фонда на его эксплуатацию и ремонт покрывается за счет доходов, получаемых ими от сдачи внаем (в аренду) жилых и нежилых помещений, и т. д. Структура этих доходов такая же, как у жилищно-эксплуатационных организаций местных Сове-

тов народных депутатов, министерств и ведомств (см. комментарии к ст. 184 данного Кодекса). Недостающие средства на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда выделяются соответствующими общественными организациями.

Статья 186. **Финансирование затрат, связанных с эксплуатацией и ремонтом нежилых строений и нежилых помещений в жилых домах**

Затраты, связанные с эксплуатацией и ремонтом находящихся на балансе жилищно-эксплуатационных организаций отдельных нежилых строений и нежилых помещений в жилых домах, предназначенных для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера, а также материально-техническое обеспечение их эксплуатации и ремонта учитываются при планировании хозяйственной деятельности жилищно-эксплуатационных организаций.

Затраты на эксплуатацию и ремонт нежилых строений и нежилых помещений в жилых домах включаются в смету доходов и расходов соответствующей жилищно-эксплуатационной организации. Поэтому эти затраты (как и затраты на содержание и ремонт жилых помещений) частично покрываются за счет доходов указанной организации. Недостающие суммы выделяются: жилищно-эксплуатационным организациям местных Советов народных депутатов — за счет государственного бюджета; жилищно-эксплуатационным организациям министерств и ведомств — соответствующими предприятиями, учреждениями, организациями; жилищно-эксплуатационным организациям, эксплуатирующим дома общественного жилищного фонда,— соответствующими общественными организациями (см. комментарии к ст.ст. 184 и 185 настоящего Кодекса).

Стоимость и площадь нежилых строений и нежилых помещений, находящихся на балансе жилищно-эксплуатационных организаций, учитываются при планировании капитального ремонта, выделении материально-технических ресурсов, определении численности обслуживающего персонала и т. д. (см. комментарии к ст.ст. 183 и 188 ЖК УССР).

Статья 187. **Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов**

Финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов осуществляется за счет средств кооперативов.

Размеры взносов членов жилищно-строительных кооперативов на проведение капитального ремонта жилых домов кооперативов устанавливаются Советом Министров Украинской ССР.

1. Как следует из настоящей статьи, а также в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 и Примерным уставом ЖСК, жилищно-строительные кооперативы осуществляют эксплуатацию и ремонт принадлежащих им домов на началах самоокупаемости, то есть за счет собственных средств.

Средства кооператива состоят из: а) вступительных взносов; б) паевых взносов; в) взносов на проведение капитального ремонта жилого дома (домов); г) взносов на эксплуатацию жилого дома (домов) и содержание придомовой территории; д) прочих поступлений. Кроме того, по решению общего собрания членов ЖСК могут образовываться специальные фонды на цели, соответствующие задачам кооператива (на благоустройство территории, культурно-массовую работу среди членов кооператива и членов их семей, премирование членов правления, ревизионной комиссии и других членов кооператива и т. д.).

2. Вступительные взносы вносятся членами ЖСК, вступившими в кооператив до сдачи дома (домов) в эксплуатацию. Примерным уставом предусмотрено, что размер вступительного взноса определяется общим собранием членов кооператива, но не может превышать пятидесяти рублей.

Вступительные взносы входят в неделимые средства кооператива, они не подлежат возврату, передаче и разделу. Указанные взносы предназначены для финансирования организационных расходов кооператива (на аренду помещения, покрытие канцелярских и транспортных расходов и пр.). Средства вступительных взносов, неиспользованные до сдачи дома (домов) в эксплуатацию, по решению общего собрания членов кооператива могут быть направлены на другие цели, в частности, на эксплуатационные и ремонтные нужды.

3. Паевые взносы члена кооператива образуют его пай. Пай, образовавшийся за счет денежных взносов члена кооператива, материализуется в построенном кооперативом жилом доме, овеществляется в нем и представляет собой паенакопление, принадлежащее члену кооператива. Как реальная денежная сумма пай не существует, являясь лишь выражением стоимости квартиры, построенной за счет денежных взносов члена кооператива и переданной в его пользование. Таким образом, пай — это номинальная денежная сумма, числящаяся на счете члена кооператива и выражающая его долю участия в строительстве коопера-

тивного дома и строительную стоимость его квартиры (либо стоимость его квартиры с учетом поправочного коэффициента).

4. Взносы на проведение капитального ремонта жилого дома (домов) являются взносами строго целевого назначения, которые не могут использоваться на другие нужды. Они взимаются с членов ЖСК, исходя из балансовой стоимости квартир, в размерах, установленных постановлением Совета Министров УССР от 28 октября 1982 г. № 515. Порядок сбора и использования указанных взносов регулируется инструкцией, утвержденной приказом министра жилищно-коммунального хозяйства УССР от 1 июля 1983 г. № 183.

Взносы на проведение капитального ремонта членами ЖСК производятся ежемесячно в течение всего периода эксплуатации дома и вносятся в установленные сроки одновременно с платежами в возмещение расходов кооператива по эксплуатации жилого дома и содержанию придомовой территории и платежами за коммунальные услуги. По решению общего собрания членов ЖСК с членов кооператива, которые несвоевременно производят взносы на капитальный ремонт, за каждый день просрочки может взиматься пеня. Суммы пени также направляются на финансирование работ по капитальному ремонту.

Взносы на проведение капитального ремонта не увеличивают размера паенакопления члена кооператива. При выбытии лица из членов кооператива указанные взносы возврату не подлежат, независимо от того, производились ли работы по капитальному ремонту дома или квартиры данного члена кооператива. По решению общего собрания членов кооператива на увеличение средств, предназначенных для финансирования работ на проведение капитального ремонта дома, могут быть направлены средства кооператива, образовавшиеся за счет экономии расходов на содержание и текущий ремонт дома, суммы доходов, образующейся в результате сдачи в аренду нежилых помещений, и др., но размер взносов членов кооператива на проведение капитального ремонта, исчисленный в соответствии с названной выше Инструкцией, меняться не может.

5. Взносы на эксплуатацию жилого дома (домов) и содержание придомовой территории предназначаются на покрытие фактических расходов кооператива на эти нужды. Сюда относятся расходы на содержание административно-управленческого персонала (заработная плата работников, канцелярские расходы, оплата телефона и пр.), содержание обслуживающего персонала (заработная плата, расходы на спецодежду и т. д.), содержание домохозяйства (вывоз бытового мусора и вывоз снега, расходы

на дератизацию и дезинфекцию, на озеленение, на заготовку посыпочного материала и проч.), расходы на текущий ремонт и другие расходы.

Взносы на эксплуатацию жилого дома (домов) и содержание придомовой территории взимаются с членов кооператива, исходя из жилой площади квартир. Эти взносы вносятся в сроки, установленные общим собранием членов кооператива. За несвоевременное их внесение общим собранием членов кооператива может устанавливаться пеня (в пределах 0,2 проц. за каждый день просрочки). Суммы пени так же, как и сами взносы, направляются на покрытие расходов кооператива по эксплуатации дома и содержанию придомовой территории.

6. Прочие поступления, составляющие средства кооператива, образуются из следующих источников.

Прежде всего их составляют суммы в покрытие расходов по техническому обслуживанию водопроводных, канализационных, теплофикационных и электрических сетей и устройств в домах жилищно-строительных кооперативов, которые на основании постановления Совета Министров СССР от 19 августа 1982 г. № 765 кооперативам возмещаются предприятиями, получающими доходы от эксплуатации этих сетей и устройств. Возмещение производится в размерах, установленных для жилищно-эксплуатационных организаций местных Советов народных депутатов данного населенного пункта. Полученные кооперативом суммы возмещения указанных расходов направляются на эксплуатационные нужды.

В соответствии с Примерным уставом ЖСК предприятия и учреждения торговли, общественного питания и культурно-бытового назначения, размещенные в кооперативных домах (во встроенных и пристроенных помещениях), участвуют в общих расходах кооператива по эксплуатации жилого дома и содержанию придомовой территории пропорционально площади принадлежащей им части дома, а также в расходах кооператива по капитальному ремонту дома пропорционально балансовой стоимости указанной части дома. Полученные средства кооперативом направляются соответственно на эксплуатационные нужды и на проведение капитального ремонта.

Как уже указывалось в комментарии к настоящей статье, суммы доходов от сдачи в аренду нежилых помещений кооперативами могут направляться на покрытие расходов по капитальному ремонту дома (домов). Что касается сумм сборов с арендаторов, которые они вносят в порядке участия в общих расходах кооператива по эксплуатации дома и содержанию придомовой

территории, то эти суммы целесообразно направлять на эксплуатационные нужды.

Вопрос об использовании других денежных поступлений решается общим собранием членов кооператива.

Статья 188. Материально-техническое обеспечение эксплуатации и ремонта жилищного фонда

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик материально-технические ресурсы, необходимые для эксплуатации и ремонта государственного и общественного жилищного фонда и фонда жилищно-строительных кооперативов, выделяются в соответствии с нормами их расхода Советам Министров союзных республик, министерствам, государственным комитетам и ведомствам СССР в порядке, устанавливаемом Советом Министров СССР.

1. Нормы расхода материально-технических ресурсов, необходимых для эксплуатации и ремонта жилищного фонда, о которых говорится в настоящей статье, разработаны в расчете на 1 тыс. кв. м. общей площади жилых домов (для нужд эксплуатации и текущего ремонта) и на 1 млн. руб. сметной стоимости ремонтно-строительных работ (для нужд капитального ремонта), дифференцированно по типам зданий с учетом условий их эксплуатации.

2. В постановлении Совета Министров СССР от 4 сентября 1978 г. № 740 установлено, что Госплан СССР, Госснаб СССР, а также министерства СССР, осуществляющие распределение вырабатываемой подведомственными предприятиями продукции, предусматривают в планах экономического и социального развития отдельной строкой выделение (в соответствии с нормами их расхода) материально-технических ресурсов, необходимых для эксплуатации и ремонта жилищного фонда, Советам Министров союзных республик, а также министерствам и ведомствам СССР, имеющим наиболее крупный жилищный фонд. Советы Министров союзных республик, министерства и ведомства СССР в свою очередь предусматривают в планах отдельной строкой выделение указанных ресурсов соответственно исполкомам местных Советов народных депутатов, предприятиям и организациям, исходя из количества ресурсов, предусмотренных на эти цели в планах экономического и социального развития.

3. ЦК КПСС и Совет Министров СССР в постановлении от 8 апреля 1987 г. № 427 (пп. 9—11) дополнительно наметили ряд конкретных мер по улучшению материально-технического снабжения отрасли жилищно-коммунального хозяйства, в том числе и жилищного хозяйства.

Раздел V

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Статья 189. Ответственность за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства

Лица, виновные:

в нарушении порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений;

в несоблюдении установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений;

в нарушении правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий;

в самовольном переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений и использовании их не по назначению;

в нарушении правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, в бесхозяйственном их содержании;

в порче жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства,

несут уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик законодательством Союза ССР и Украинской ССР может быть установлена ответственность и за другие нарушения жилищного законодательства.

1. Основанием возложения ответственности за нарушение жилищного законодательства является виновное поведение лица. Комментируемая статья представляет собой общую норму, она не устанавливает непосредственно мер ответственности, а отсылает к уголовному, административному, гражданскому и иному законодательству, предусматривающему конкретные санкции за то или иное нарушение.

За ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства установлена уголовная, административная и гражданско-правовая ответственность. Уголовным кодексом УССР предусмотрена ответственность за такие

действия: занятие жилой площади опекаемого вследствие злоупотребления опекунскими правами (ст. 115); незаконный обыск, незаконное выселение или иные действия, нарушающие неприкосновенность жилища граждан, совершенные должностным лицом (ст. 130); переуступку за вознаграждение жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда, а равно систематическое, с целью нетрудового обогащения, взимание квартирной платы свыше установленного законом размера (ст. 152); самовольное строительство жилого дома, если за такие же действия в течение года было применено административное взыскание (ч. 2 ст. 199).

Кодексом Украинской ССР об административных правонарушениях (гл. 11) установлен перечень административных правонарушений в области жилищных прав граждан, жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, за совершение которых наступает ответственность в административном порядке.

К ним относятся: нарушение должностными лицами порядка постановки на учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий; снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений; несоблюдение установленных сроков заселения жилых домов и жилых помещений; нарушение правил пользования жилыми помещениями, санитарного содержания мест общего пользования, лестничных клеток, лифтов, подъездов, придомовых территорий; нарушение правил эксплуатации жилых домов, жилых помещений и инженерного оборудования, бесхозяйственное их содержание; самовольное переоборудование и перепланировка жилых домов и жилых помещений, использование их не по назначению, порча жилых домов, жилых помещений, их оборудования и объектов благоустройства; самоуправное занятие жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда или фонда жилищно-строительного кооператива; нарушение правил благоустройства территорий городов и других населенных пунктов, а также несоблюдение правил по обеспечению чистоты и порядка в городах и других населенных пунктах; нарушение правил содержания собак и кошек.

Ответственность в административном порядке наступает также в случаях строительства гражданами жилых домов, дач, садовых домиков, хозяйственных и бытовых строений и сооружений без установленного разрешения или надлежаще утвержденного проекта, или с существенными отступлениями от него, или с грубым нарушением основных строительных норм и правил (ст. 97 упомянутого выше Кодекса).

При невыполнении или ненадлежащем выполнении взятых на себя каждой из сторон договора найма жилого помещения

обязанностей наступает гражданско-правовая ответственность. Неисполнение наймодателем (жилищно-строительным кооперативом) обязанностей по ремонту жилого помещения в случаях, вызванных неотложной необходимостью, дает нанимателю жилого помещения (члену ЖСК) в соответствии со ст. 176 ЖК УССР право произвести ремонт и взыскать с наймодателя (ЖСК) стоимость ремонта или зачесть ее в счет квартирной платы (взносов на эксплуатацию и ремонт дома кооператива).

Наймодатель жилого помещения обязан также согласно ч. 4 ст. 101 ЖК УССР возместить расходы нанимателю по переселению, вызванному капитальным ремонтом дома. При невыполнении этих требований наниматель вправе произвести переселение за свой счет и потребовать возмещения понесенных расходов за счет наймодателя. При совершении нанимателем некоторых действий у него возникают также определенные обязанности по отношению к наймодателю. Наниматель, допустивший самовольное переоборудование или перепланировку жилого либо подсобного помещения (балконов, лоджий, кладовок и т. п.), обязан в соответствии со ст. 100 ЖК УССР за свой счет привести помещение в прежнее состояние. При отказе его от добровольного восстановления прежнего состояния квартиры, наймодатель может самостоятельно восстановить ее нарушенную планировку и потребовать полного возмещения понесенных при этом расходов.

Взаимная обязанность по возмещению убытков возникает и в случаях причинения ущерба жилому помещению вследствие неисправности, аварии или выхода из строя по вине наймодателя инженерного, сантехнического оборудования, водопроводной или отопительной сети либо наступления этих же последствий из-за небрежного отношения к их эксплуатации нанимателя.

Одной из санкций за нарушение жилищного законодательства является лишение права пользования жилым помещением за систематическое его разрушение или порчу, использование жилого помещения не по назначению, в целях наживы и т. п.

Пленум Верховного Суда СССР в п. 27 постановления от 3 апреля 1987 г. № 2 разъяснил, что в случаях систематического разрушения или порчи жилого помещения виновные в этом наниматель, члены его семьи, другие совместно проживающие с ним лица могут быть в соответствии с ч. 1 ст. 38 Основ жилищного законодательства выселены судом без предоставления другого жилого помещения, если ранее принятые к ним меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными.

2. Кроме того, в гражданско-правовом порядке наступает также ответственность в случаях: 1) если гражданин построил или

строит жилой дом, осуществил или осуществляет его перестройку либо пристройку без установленного разрешения, или без надлежаще утвержденного проекта, или с существенными отступлениями от проекта, или с грубым нарушением основных строительных норм и правил (статья 105 ГК УССР); 2) если жилой дом, находящийся в личной собственности гражданина, или принадлежащая гражданину часть дома систематически используется собственником для извлечения нетрудовых доходов (ст. 106 ГК УССР); 3) если гражданин бесхозяйственно обращается с принадлежащим ему домом, допускает его разрушение (ст. 135 ГК УССР).

В указанных выше трех случаях суд при определенных условиях, изложенных соответственно в перечисленных статьях ГК УССР, по иску исполнительного комитета районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов может безвозмездно изъять дом или часть его и зачислить в фонд местного Совета народных депутатов.

Указом Президиума Верховного Совета УССР от 29 августа 1962 г. «О безвозмездном изъятии домов, дач и других строений, возведенных и приобретенных гражданами на нетрудовые доходы» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1962. № 35. Ст. 466) предусмотрено, что дома, возведенные или приобретенные гражданами на нетрудовые доходы, а также за счет незаконного использования средств государственных предприятий, учреждений, организаций, колхозов и иных кооперативных и общественных организаций, по искам исполкомов подлежат безвозмездному изъятию у граждан по постановлениям судов и передаче в коммунальный фонд местного Совета народных депутатов, колхозу или иной кооперативной или общественной организации.

Статья 190. Возмещение ущерба, причиненного жилищному фонду

Предприятия, учреждения, организации, а также граждане, причинившие ущерб жилым домам, жилым помещениям, инженерному оборудованию, объектам благоустройства и зеленым насаждениям на прилегающих к домам участках, обязаны возместить причиненный ущерб.

Должностные лица и другие работники, по вине которых предприятия, учреждения, организации понесли расходы, связанные с возмещением ущерба, несут материальную ответственность в установленном порядке.

1. В соответствии со ст. 440 ГК УССР вред, причиненный организации, подлежит возмещению в полном объеме лицом,

причинившим его. Исходя из требований этой статьи, ущерб, причиненный жилым домам, жилым помещениям, инженерному оборудованию, объектам благоустройства и зеленым насаждениям на прилегающих к домам участках, обязаны возместить те предприятия, учреждения, организации и граждане, которые его причинили.

В данном случае наступает гражданско-правовая ответственность за нарушение жилищного законодательства, которая заключается в том, что причиненный указанным выше объектам ущерб должен быть возмещен по общим правилам, предусмотренным соответствующими нормами гражданского права, то есть возмещение ущерба может состоять, например, в исправлении поврежденного объекта либо в полном возмещении причиненных убытков.

Пленум Верховного Суда УССР в п. 24 постановления от 12 апреля 1985 г. № 2 разъяснил, что при разрешении дел о возмещении ущерба, причиненного гражданами жилым домам, жилым помещениям, инженерному оборудованию, объектам благоустройства и зеленым насаждениям на прилегающих к домам участках судам следует исходить из общих норм гражданского законодательства.

2. Ст. 441 ГК УССР предусмотрено, что организация обязана возместить вред, причиненный по вине ее работников при исполнении ими своих трудовых (служебных) обязанностей. Если предприятия, учреждения, организации понесли расходы, связанные с возмещением ущерба за виновные действия своих должностных лиц и других работников, то наступает материальная ответственность последних перед своими предприятиями, учреждениями, организациями.

Как следует из постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2 (п. 24), должностные лица и другие работники, по вине которых предприятия, учреждения, организации понесли расходы, связанные с возмещением ущерба, несут материальную ответственность по правилам, предусмотренным гл. 9 Кодекса законов о труде Украинской ССР.

Раздел VI

РАЗРЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ

Статья 191. Порядок разрешения жилищных споров

Жилищные споры разрешаются в соответствии с законодательством Союза ССР и Украинской ССР судом, арбитражем, третейским и товарищеским судами, а также другими уполномоченными на то органами.

1. В данной статье закреплены самые общие правила о подведомственности жилищных споров и порядке их разрешения. В ней дан только примерный перечень тех органов, которые согласно закону имеют право разрешать жилищные споры. Такими органами являются суд, арбитраж, третейские и товарищеские суды, а также другие уполномоченные на то органы. Более детально отношения подведомственности жилищных споров, в частности, вопрос о том, какие из них относятся к компетенции каждого из указанных органов, определяется на основании ст. 4 Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик, ст. 24 ГПК УССР, ряда статей Основ жилищного законодательства и ЖК УССР, регулирующих конкретные виды жилищных отношений, а также других актов законодательства, определяющих компетенцию этих органов. Большое значение в толковании правил закона, регулирующих подведомственность жилищных споров, имеют постановления Пленума Верховного Суда СССР и постановления Пленума Верховного Суда Украинской ССР.

Указывая на подведомственность жилищных дел суду, арбитражу, третейским и товарищеским судам, а также другим уполномоченным на то органам, закон тем самым определяет и процессуальный порядок их рассмотрения, так как каждый из этих органов разрешает относящиеся к его компетенции споры в определенном порядке. Например, народные суды рассматривают жилищные дела в исковом порядке, установленном Основами гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик и Гражданским процессуальным кодексом УССР, а товарищеские суды — в порядке, предусмотренном Положением о товарищеских судах Украинской ССР, утвержденном Указом Президиума Верховного Совета УССР от 23 марта 1977 г. (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1977. № 14. Ст. 132).

Следует иметь в виду, что употребляемое в данной статье понятие «порядок разрешения жилищных споров» включает в себя не только необходимость соблюдения вышеуказанными органами

установленного процессуального порядка их рассмотрения, но и их обязанность строго соблюдать другие законодательные нормы, регулирующие жилищные отношения. Ведь в законе сказано, что жилищные споры разрешаются в соответствии с законодательством Союза ССР и Украинской ССР. Здесь имеются в виду не только нормы процессуального, но и нормы материального права.

2. Большинство жилищных споров по своей юридической природе являются гражданско-правовыми и разрешаются судами. Общие правила о судебной юрисдикции в отношении гражданских, в том числе и жилищных споров, содержатся в ст. 4 Основ гражданского судопроизводства и ст. 24 ГПК УССР, согласно которым судам подведомственны дела по спорам, возникающим из гражданских правоотношений, если хотя бы одной из сторон в споре является гражданин, колхоз, межколхозное, государственно-колхозное предприятие, организация или их объединение за исключением случаев, когда разрешение таких споров отнесено законом к ведению административных или иных органов.

Подведомственность суду конкретных видов жилищных споров определяется правилами тех статей ЖК УССР, которые регулируют данный вид жилищных отношений. Например, в ст.ст. 108 и 109 Кодекса предусмотрен, как правило, судебный порядок рассмотрения споров о расторжении договора найма жилого помещения и выселения нанимателей, проживающих в домах государственного и общественного жилищного фонда.

Следует отметить, что в ходе применения судами правил законодательства о подведомственности жилищных споров возникло немало вопросов, в связи с чем Пленум Верховного Суда СССР и Пленум Верховного Суда Украинской ССР, обобщив богатую судебную практику, дали по этому поводу целый ряд руководящих разъяснений. В постановлении от 3 апреля 1987 г. № 2 Пленум Верховного Суда СССР разъяснил, что судами разрешаются жилищные споры между наймодателями и нанимателями в домах государственного, общественного и индивидуального жилищных фондов, между нанимателями и членами их семьи, споры между гражданами и жилищно-строительными кооперативами, связанные с жилищными правоотношениями, и иные жилищные споры, в частности, о выселении лиц, самоуправно занявших жилые помещения в домах жилищно-строительных кооперативов либо в принадлежащих гражданам на праве личной собственности, а также самовольно вселившихся в нежилые дома и помещения; о выселении из указанных домов, если они грозят обвалом; о выселении из самовольно построенных домов, подлежащих сносу по решению исполкома районного, городского Совета народных депутатов; о предоставлении жилого поме-

щения по требованиям, основанным на гражданско-правовых обязательствах (в связи со сносом дома, проведением капитального ремонта, переоборудованием дома в нежилой и т. п.); о выдаче ордера на жилое помещение, предоставляемое по совместному решению администрации или органа соответствующей общественной организации и профсоюзного комитета с последующим сообщением исполкому местного Совета народных депутатов о предоставлении жилого помещения для заселения (ч. 1 ст. 24 Основ жилищного законодательства, ст. 53 ЖК УССР), в случае отказа исполкома в выдаче ордера.

Одновременно Пленум разъяснил, что суды не вправе рассматривать требования граждан, разрешение которых отнесено к компетенции иных органов: о предоставлении жилого помещения лицам, нуждающимся в улучшении жилищных условий; о предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого (ст. 32 Основ жилищного законодательства, ст. 90 ЖК УССР) и т. д.

Вместе с тем Пленум дал разъяснения о подведомственности и порядке разрешения споров о выселении из помещений, не входящих в состав жилищного фонда (производственных помещений, сборно-разборных сооружений, вагончиков и т. п.). Требования об освобождении таких помещений подлежат разрешению судами с применением норм гражданского законодательства, регулирующих имущественный наем.

В связи с тем, что в законе нет прямого ответа на вопрос, кто и как по существу должен разрешать спор, возникший в связи с вселением и проживанием гражданина на договорных началах в доме государственного и общественного жилищного фонда, но без ордера, Пленум разъяснил, что «если вопреки закону вселение в жилое помещение произведено без выдачи ордера, договор найма жилого помещения может быть признан судом недействительным» (п. 3).

В вышеназванном постановлении Пленум Верховного Суда СССР дал разъяснения и по другим вопросам, возникшим в ходе применения правил закона о порядке разрешения жилищных споров, например, о подведомственности суду споров между членами семьи нанимателя жилого помещения, а также между нанимателем и наймодателем о переустройстве и перепланировке жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, если на это имеется разрешение исполкома местного Совета народных депутатов (п. 14) и пр.

Ряд разъяснений о подведомственности жилищных споров судам содержится в постановлении Пленума Верховного Суда Украинской ССР от 12 апреля 1985 г. № 2. Так, в п. 2 названного постановления Пленум разъяснил, что в соответствии со ст. 24

ГПК УССР судебному рассмотрению подлежат споры, связанные с договором найма жилого помещения, в частности: споры о предоставлении нанимателю освободившегося жилого помещения в квартире, в которой он проживает, если ему отказано в предоставлении этого помещения, или на него выдан ордер другому лицу, либо оно передано другому нанимателю, проживающему в этой квартире; об отказе в выдаче охранного свидетельства; о принудительном обмене занимаемого жилого помещения; об отказе предприятий, учреждений и организаций (кроме совхозов) в согласии на обмен или исполкома — в выдаче обменного ордера; о переселении на время капитального ремонта жилого дома; об отказе в предоставлении сохранившегося после капитального ремонта жилого помещения; о признании и утрате права на жилое помещение; о выдаче ордера на жилое помещение, предоставляемое в соответствии со статьями 52, 53 ЖК УССР в доме ведомственного жилищного фонда по совместному решению администрации и профсоюзного комитета либо в доме общественного жилищного фонда по совместному решению органа общественной организации и профсоюзного комитета с последующим сообщением исполкому местного Совета о предоставлении жилого помещения для заселения в случае отказа исполкома в выдаче ордера, и др. (в ред. постановления Пленума Верховного Суда УССР от 10 марта 1989 г. № 2).

Согласно разъяснению Пленума Верховного Суда УССР судам не подведомственны споры: по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений; об отказе нанимателя или членов его семьи в согласии на вселение в жилое помещение других лиц или сдаче его в поднаем; требования нанимателя к нанимателю другого жилого помещения в той же квартире о принудительном обмене жилого помещения на основании ст. 80 ЖК УССР или признания его утратившим право пользования жилым помещением на основании ст.ст. 71 и 107 ЖК УССР; о переселении в пределах одного и того же общежития; иные споры, для разрешения которых установлен несудебный порядок.

В практике могут встречаться и жилищные споры, не урегулированные жилищным законодательством. Они тоже подведомственны судам. При рассмотрении таких споров, как разъяснил Пленум Верховного Суда УССР, суд применяет нормы гражданского законодательства, например, правила ГК УССР о сроках давности по искам о признании недействительным договора найма жилого помещения и выселении в связи с этим; правила ст. 150 этого Кодекса — при рассмотрении требований нанимателя об устранении препятствий в пользовании жилыми помещениями (п. 5).

Касаясь порядка рассмотрения жилищных споров, Пленум Верховного Суда СССР разъяснил также, что в целях обеспечения правильного и своевременного разрешения жилищных дел суды должны проводить их надлежащую подготовку к судебному разбирательству, принимать меры для всестороннего, полного и объективного выяснения действительных обстоятельств каждого дела, прав и обязанностей сторон. Если судебное решение может затронуть интересы местных Советов народных депутатов, государственных и общественных органов, предприятий, учреждений, организаций или колхозов, суд обязан привлечь их к участию в деле.

По делам о выселении, разделе, обмене и утрате права пользования жилым помещением суды должны привлекать к участию в деле всех совершеннолетних лиц, проживающих с нанимателем, а в предусмотренных законом случаях — и представителей несовершеннолетних. При рассмотрении жилищных дел суды должны всемерно содействовать примирению сторон, выясняя возможность такого окончания дела и в процессе его подготовки к судебному разбирательству (п. 29).

Руководящие разъяснения по поводу применения правил закона о подведомственности споров, возникающих между гражданами и жилищно-строительными кооперативами, даны Пленумом Верховного Суда СССР в постановлении от 3 февраля 1988 г. № 1.

Так, Пленум разъяснил, что в соответствии со ст. 4 Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик гражданин вправе обратиться в суд с иском о защите нарушенного или оспариваемого права на пользование жилым помещением, выделенным ему как члену кооператива по решению общего собрания членов кооператива. Такой иск подведомствен суду и в случаях: отказа члену кооператива в выдаче ордера на жилое помещение; отмены исполкомом местного Совета народных депутатов решения общего собрания членов кооператива о приеме гражданина в члены кооператива; отмены решения общего собрания о предоставлении члену кооператива освободившегося жилого помещения в доме того же кооператива в порядке улучшения жилищных условий (п. 4).

Суду подведомственны также дела по спорам о праве на получение членом ЖСК, в порядке улучшения его жилищных условий, свободной квартиры в доме того же кооператива либо о передаче ему освободившейся комнаты в квартире, в которой он проживает, если ему в этом отказано (в частности, в связи с предоставлением квартиры или комнаты лицу, вновь принятому в члены данного кооператива).

Суд вправе рассматривать и дела по искам членов коопера-

тива об обмене занимаемого жилого помещения на другое, в частности, в случаях: отказа общим собранием членов кооператива в приеме в члены кооператива лица, пользующегося жилым помещением в доме государственного или общественного жилищного фонда и обменивающего его на жилое помещение в доме кооператива; отказа исполкома местного Совета народных депутатов в выдаче ордера на обмен при наличии согласия общего собрания членов кооператива на принятие в члены кооператива лица, обменивающего жилое помещение; отмены исполкомом местного Совета народных депутатов решения общего собрания членов кооператива по вопросу о приеме в кооператив лица, выразившего желание обменять занимаемую им жилую площадь на жилое помещение в доме кооператива.

Судебному рассмотрению подлежит также спор об обмене жилых помещений, возникший между членами одного и того же кооператива и ЖСК, возражающим против такого обмена.

В том случае, когда между членом кооператива и членами его семьи не достигнуто соглашение об обмене, то член кооператива, а также его бывший супруг и член семьи, за которым признано право на часть паенакопления, вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого помещения на другое, в том числе и находящееся в доме государственного или общественного жилищного фонда. Но не может обратиться в суд с иском о принудительном обмене кооперативной квартиры член семьи, не имеющий права на часть паенакопления.

Судам подведомственны и другие споры между ЖСК и членами кооператива, вытекающие из гражданско-правовых отношений. В частности, судом могут быть рассмотрены: иски лиц, исключенных из кооператива, о признании их исключения необоснованным и о праве на дальнейшее пользование жилым помещением; требования граждан, имеющих преимущественное право на вступление в кооператив, о признании неправильным отказа в приеме их в члены данного кооператива и о праве пользования жилым помещением; иски членов кооператива о взыскании с кооператива сумм, излишне выплаченных в счет паенакопления; споры между членами кооператива и членами их семей (в том числе и бывшими членами семьи) о порядке пользования жилыми помещениями в занимаемой ими квартире; иски кооперативов о взыскании с членов кооператива задолженности по очередным паевым взносам, взносам на содержание и эксплуатацию дома, взносам в специальные фонды, если кооператив не может получить в нотариальном органе исполнительную надпись о взыскании с члена кооператива суммы задолженности; иски кооперативов о выселении исключенных из кооператива и проживающих с ними лиц.

В судебном порядке разрешаются также споры между несколькими проживающими в одной кооперативной квартире наследниками умершего члена кооператива по вопросу о праве на членство в кооперативе и праве на жилое помещение, которым пользовался умерший, если наследник не согласен с решением, принятым по данному вопросу кооперативом.

В соответствии со ст. 4 Основ гражданского судопроизводства судам не подведомственны споры между членами кооператива и кооперативом, рассмотрение которых законом отнесено к исключительной компетенции кооперативов и их органов. Суд не вправе, в частности, рассматривать вопросы о распределении жилых помещений между членами кооператива, об установлении размера вступительного и паевого взносов, взносов членов кооператива на содержание и эксплуатацию дома, а также о приеме в члены кооператива, за исключением случаев, когда названные в Примерных уставах ЖСК лица имеют преимущественное право на вступление в члены кооператива и сохраняют право дальнейшего пользования жилым помещением в кооперативном доме.

Суду не подведомствен спор между членами кооператива, нуждающимися в улучшении жилищных условий, о том, кто из них имеет преимущественное право на получение освободившейся квартиры либо кому из проживающих в общей квартире членов кооператива должна быть передана освободившаяся комната (если иное не предусмотрено Примерным уставом ЖСК). Этот вопрос разрешается общим собранием членов кооператива (собранием уполномоченных).

Согласно разъяснению Пленума Верховного Суда СССР судебному рассмотрению также не подлежат иски проживающих с членом кооператива членов его семьи о предоставлении им освободившейся в кооперативе квартиры и о признании за ними преимущественного права на вступление в кооператив в случае отказа общим собранием членов кооператива о приеме их в кооператив (если иное не предусмотрено законодательством союзной республики).

Судам подведомственны не только споры между ЖСК и членами кооператива, между последними и членами их семей. Пленум Верховного Суда СССР считает, что суды могут рассматривать и некоторые исковые требования исполкомов местных Советов народных депутатов к членам ЖСК. Так, согласно ст. 5 Основ гражданского судопроизводства исполком местного Совета народных депутатов вправе обратиться в суд с иском о выселении члена кооператива и проживающих вместе с ним лиц из занимаемого помещения в доме кооператива с предоставлением на

время капитального ремонта другого жилого помещения, если ремонт не может быть произведен без выселения ответчика, не желающего освободить занимаемое помещение, а кооперативом такой иск не предъявляется (п. 11).

В вышеназванном постановлении Пленум Верховного Суда СССР дал и ряд других разъяснений о подведомственности жилищных споров судам.

Аналогичные разъяснения даны и Пленумом Верховного Суда Украинской ССР в постановлении от 18 сентября 1987 г. № 9.

Следует иметь в виду, что все вышеуказанные постановления Пленума Верховного Суда СССР и Пленума Верховного Суда Украинской ССР содержат руководящие разъяснения о применении значительной части правил закона о подведомственности судам жилищных споров, но они не дают исчерпывающего перечня всех случаев судебного разрешения этих споров, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

2. Органы государственного и ведомственного арбитража разрешают жилищные споры между государственными, кооперативными и другими общественными предприятиями, учреждениями и организациями, кроме споров, которые действующим законодательством отнесены к компетенции других органов. В частности, арбитражи могут рассматривать споры о передаче застройщиками исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов и другим организациям для заселения части жилой площади во вновь построенных домах (ст. 26 ЖК УССР), споры о распределении между участниками строительства жилой площади в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений и организаций (ст. 27 ЖК УССР). Согласно инструктивным указаниям Государственного арбитража СССР от 29 июня 1963 г. № И-1-29 органам государственного арбитража подведомственны иски предприятий, учреждений и организаций об освобождении помещений, в частности, в связи с истечением срока найма. Такие иски рассматриваются арбитражами в тех случаях, когда вопрос об освобождении помещения решен исполкомом Совета народных депутатов, но ответчик помещение не освобождает.

Если же в помещении, в отношении которого заявлен иск, проживают граждане, Государственный арбитраж рассматривает только вопрос о принадлежности помещения или о праве пользования им. Требование о выселении граждан из занимаемого помещения Госарбитраж решать не вправе (см. Систематизированный сборник инструктивных указаний Государственного арбитража при Совете Министров СССР. М., 1983. С. 36—37). Выселение же граждан в этих случаях может производиться в судебном порядке.

Порядок рассмотрения споров Государственным арбитражем установлен Законом СССР «О государственном арбитраже в СССР» и «Правилами рассмотрения хозяйственных споров государственными арбитражами», утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 5 июня 1980 г. № 440 (в редакции постановления Совета Министров СССР от 16 апреля 1988 г. № 490.— СП СССР. 1988. № 19—20. Ст. 59).

3. Жилищные споры могут разрешаться третейским судом, который создается каждый раз по соглашению всех участников данного спора. Порядок организации и деятельности третейских судов регулируется «Положением о третейском суде» (см. Приложение № 2 к ГПК УССР). Согласно ст. 1 названного Положения граждане имеют право передать на рассмотрение третейского суда любой возникший между ними спор, кроме споров, вытекающих из трудовых и семейных отношений. Договор о передаче спора на рассмотрение третейского суда (третейская запись) должен заключаться в письменной форме.

Решение третейского суда, не исполненное добровольно, может быть исполнено принудительно на основании исполнительного листа, выданного народным судом, в районе которого состоялся третейский суд.

Жилищные споры между государственными, кооперативными и общественными предприятиями, учреждениями и организациями, отнесенные к компетенции органов арбитража, могут разрешаться третейскими судами, избираемыми участниками данного спора. Организация таких судов и порядок рассмотрения ими споров регулируется Положением о третейском суде для разрешения хозяйственных споров между объединениями, предприятиями, организациями и учреждениями (см. Бюл. нормат. актов министерств и ведомств СССР. 1976. № 6. С. 3—5).

4. Некоторые жилищные споры могут разрешаться товарищескими судами, действующими на основании «Положения о товарищеских судах Украинской ССР», утвержденного указом Президиума Верховного Совета Украинской ССР от 23 марта 1977 г. (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1977. № 14. Ст. 132).

Товарищеские суды — это выборные общественные органы, призванные активно содействовать воспитанию у граждан бережного отношения к социалистической собственности, соблюдения правил социалистического общежития, развития у них чувства коллективизма и товарищеской взаимопомощи, уважения к человеческому достоинству.

К компетенции товарищеских судов относятся следующие жилищные споры: о порче жилых и нежилых помещений и коммунального оборудования; о несоблюдении правил пожарной безо-

пасности; о нарушении правил внутреннего распорядка в квартирах и общежитиях; об оплате коммунальных услуг; об оплате расходов по текущему ремонту мест общего пользования; споры жильцов по использованию подсобных помещений, домовых служб; о порядке пользования строениями, составляющими собственность двух или нескольких граждан.

Товарищеские суды не вправе рассматривать дела, по которым уже были вынесены приговоры, судебные решения, наложены дисциплинарные или административные взыскания или состоялось решение товарищеского суда, принятое в пределах его компетенции.

Если при рассмотрении имущественного или другого гражданско-правового спора товарищеский суд придет к выводу, что дело ввиду его сложности не может быть им разрешено, он передает дело в районный (городской) народный суд.

При неисполнении решения товарищеского суда о взыскании причиненного ущерба, о наложении штрафа или ином имущественном взыскании в установленный срок его председатель направляет дело народному судье, который после проверки представленных материалов и законности решения выдает исполнительный лист. На основании исполнительного листа решение товарищеского суда исполняется по правилам Гражданского процессуального кодекса УССР, установленным для исполнения судебных решений.

5. Среди других органов, уполномоченных разрешать жилищные споры, прежде всего следует назвать исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, профсоюзные органы, прокуратуру. Порядок рассмотрения жилищных споров этими органами называется административным. Следует заметить, что советское жилищное законодательство последовательно развивается в сторону сужения круга административного и расширения круга судебного рассмотрения жилищных споров, что наглядно видно на примере соотношения оснований выселения граждан из жилых помещений в административном и судебном порядке по ранее и ныне действующему законодательству. Такая тенденция объясняется тем, что по сравнению с административным судебный порядок рассмотрения жилищных споров является более демократичным и содержит больше гарантий объективного и всестороннего разрешения спора.

По действующим правилам в административном порядке разрешаются споры, связанные с учетом граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставлением им жилых помещений, в частности, об отказе в принятии на квартирный учет, о снятии с учета, о перенесении очередности на получение жило-

го помещения и др. Например, жалобы на решения исполнительного комитета по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений рассматривает исполнительный комитет вышестоящего Совета, а жалобы на совместные решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации по этим вопросам — исполнительный комитет соответствующего Совета народных депутатов. Споры по указанным вопросам между администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом рассматриваются их вышестоящими органами (ст. 57 ЖК УССР).

В таком же порядке рассматриваются жалобы и споры, связанные с кооперативным учетом и направлением граждан в ЖСК (п. 33 Правил учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив).

Административный порядок предусмотрен и для рассмотрения жалоб граждан на отказ исполкома местного Совета народных депутатов, предприятия, учреждения, организации в предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого (ст. 90 ЖК УССР).

В порядке исключения из общих правил закона о возможности выселения граждан из жилых помещений только в судебном порядке, в соответствии со ст. 36 Основ жилищного законодательства, ст. 109 ЖК УССР допускается выселение в административном порядке с санкции прокурора лиц, самоуправно занявших жилое помещение или проживающих в домах, грозящих обвалом. Следует иметь в виду, что это исключение касается только выселения из домов государственного и общественного жилищного фонда.

Если гражданин отказывается добровольно выполнить постановление прокурора об административном выселении, оно исполняется судебным исполнителем принудительно в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

В случае отмены постановления об административном выселении вышестоящим прокурором после его исполнения нарушенные жилищные права граждан подлежат восстановлению, а возникающие в связи с этим споры разрешаются в судебном порядке.

Детально порядок рассмотрения споров об административном выселении в вышеуказанных случаях регулируется постановлением Президиума Верховного Совета СССР от 20 мая 1985 г. «О порядке применения части второй статьи 36 Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1985. № 21. Ст. 370).

Раздел VII

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 192. Обеспечение жилыми помещениями граждан, направленных за границу

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик граждане, направленные на работу за границу, обеспечиваются жилыми помещениями в месте пребывания в порядке и на условиях, определяемых Советом Министров СССР.

1. Данная статья регулирует отношения по обеспечению жилыми помещениями не всех советских граждан, выезжающих за границу, а только тех, которые направлены на работу за границу. Следовательно, она не распространяется на граждан, выехавших за границу по другим обстоятельствам, например, по туристским путевкам, к родственникам и пр.

Правила этой статьи не относятся и к тем советским гражданам, которые выезжают за границу хотя и в связи с работой, но их выезд носит кратковременный характер, в частности, это лица, выезжающие на различного рода научные конференции, симпозиумы, спортивные соревнования, футбольные игры и пр.

2. Закон устанавливает, что граждане, направленные на работу за границу, обеспечиваются жилыми помещениями в месте пребывания. Под местом пребывания в данном случае следует понимать место нахождения за рубежом той советской или национальной организации, в которую направлен данный гражданин на работу.

3. Советские граждане могут направляться за границу для выполнения различных видов работ, в частности, дипломатической, в секретариатах международных организаций, в представительствах внешнеторговых организаций СССР, работ по оказанию технического содействия, осуществлению строительства промышленных и других объектов и пр.

Порядок обеспечения вышеуказанных граждан жилищами за границей, а также правовое положение предоставляемых им жилых помещений не одинаковые. Например, сотрудники дипломатических представительств, как правило, обеспечиваются жилыми помещениями в домах, находящихся на территории советских посольств или консульств. На жилищные отношения, возникающие в этих домах, не распространяется законодательство той страны, в которой находится данный сотрудник. В то же время советские специалисты, направленные на работу за границу в

соответствии с соглашениями, заключаемыми между Советским Союзом и другими странами, обеспечиваются жилыми помещениями в порядке, установленном этими соглашениями и контрактами, которые заключаются на основе указанных соглашений между компетентными советскими и иностранными организациями. На предоставленные в таком порядке жилые помещения, находящиеся вне территории советского посольства или консульства, распространяется законодательство страны пребывания, если иное не установлено международным договором или двусторонним соглашением.

Советские специалисты за границей обеспечиваются жилой площадью и мебелью бесплатно.

Что касается советских работников учреждений СССР за границей (посольств, консульств и др.), то они обеспечиваются квартирами с мебелью в пределах норм жилой площади, утвержденных постановлениями Совета Министров СССР, полностью или частично за счет ассигнований по сметам соответствующих учреждений.

В большинстве стран пребывания квартиры с мебелью (без коммунальных услуг) предоставляются работникам полностью за счет смет учреждений СССР за границей (Австрия, Аргентина, Бельгия, Болгария, Великобритания, Канада, Финляндия, Франция и др.). Но в ряде стран расходы по найму квартир с мебелью и коммунальными услугами (в некоторых странах — без коммунальных услуг) работники оплачивают частично, в размере не свыше 10 процентов их должностных окладов в инвалюте. Остальные же расходы в пределах установленных норм жилой площади оплачиваются за счет смет учреждений.

Нормы обеспечения жилой площадью советских работников учреждений СССР за границей установлены в зависимости от категории, к которой относится тот или иной работник. Например, для третьих секретарей, атташе, начальников отделов торговых представительств, старших инженеров, старших экономистов, старших товароведов, экспертов, редакторов, инженеров, представителей советских и хозяйственных организаций жилые помещения предоставляются в размере до 30 кв. м жилой площади. Вместе с тем руководители учреждений СССР за границей могут увеличивать установленные нормы жилой площади, предоставленной за счет смет учреждений. В частности, работникам, для которых установлена норма жилой площади до 30 кв. м, при наличии у них двух и более иждивенцев размер предоставляемой жилой площади может быть увеличен до 10 кв. м на каждого члена семьи. Отдельным же категориям работников размер предоставляемого жилого помещения может быть увеличен, исходя из существующей в стране пребывания практики найма квартир

по количеству комнат, до 30 процентов выше нормы, установленной действующими правилами для соответствующей категории работников.

В тех случаях, когда фактически занимаемая советскими работниками жилая площадь превышает нормы, по которым они обеспечиваются квартирами за счет смет учреждений, оплата расходов сверх этих норм должна производиться самими работниками за счет их заработной платы по фактическим расходам. Если же занимаемая работниками жилая площадь меньше установленных норм в пределах до 10 кв. м, бесплатное обеспечение квартирами производится, исходя из фактически занимаемой жилой площади.

Ответственность за обеспечение советских работников за границей жилой площадью с мебелью в домах учреждений СССР, в арендованных учреждением домах (отдельных квартирах в общих домах) в пределах установленных норм возлагается на руководителей учреждений СССР за границей.

4. Обеспечение жилым помещением гражданина, направленного на работу за границу, в стране пребывания не лишает его права на жилое помещение, занимаемое им и его семьей по месту жительства в СССР.

На все время пребывания за границей за ним бронируется жилое помещение, занимаемое им и членами его семьи (см. комментарии к ст.ст. 73—78 ЖК УССР).

Статья 193. **Международные договоры**

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, если международным договором СССР установлены иные правила, чем те, которые содержатся в советском жилищном законодательстве, то применяются правила международного договора.

Такой же порядок применяется в отношении жилищного законодательства Украинской ССР, если в международном договоре Украинской ССР установлены иные правила, чем предусмотренные жилищным законодательством Украинской ССР.

1. В этой статье речь идет не о международных договорах вообще, а о международных договорах Советского Союза и Украинской ССР, то есть о тех договорах, которые они заключили с другими странами, а также о многосторонних договорах, к которым Союз ССР или Украинская ССР присоединились.

2. Согласно правилам части первой статьи при применении советского жилищного законодательства должны учитываться правила международных договоров СССР. Если имеются расхож-

дения между советским жилищным законодательством и международным договором СССР, то следует применять правила международного договора.

В части второй содержатся аналогичные правила в отношении применения жилищного законодательства Украинской ССР и международного договора УССР.

Закрепленные в этой статье правила основаны на принципе неукоснительного исполнения Советским Союзом и Украинской ССР международных договоров и двусторонних соглашений. Однако, это не означает примата (главенства) норм международного права вообще над внутригосударственным советским правом. Международное и внутригосударственное право — это две юридически независимые, но вместе с тем взаимосвязанные и взаимовлияющие системы права.

3. Аналогично правилам, установленным рассматриваемой статьей, должны применяться нормы советского жилищного законодательства и правила международных договоров к жилищным отношениям, возникшим до принятия Основ жилищного законодательства и ЖК УССР. Такой вывод вытекает из правил ст. 129 Основ гражданского законодательства и ст. 572 ГК УССР, которые, как известно, действовали до принятия нового жилищного законодательства и распространялись на жилищные отношения. Правила вышеуказанных гражданско-правовых законов аналогичны правилам рассматриваемой статьи ЖК УССР.

ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, утвержденные Законом СССР от 8 декабря 1961 г. (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1961. № 50. Ст. 525)	Основы гражданского законодательства
Гражданский кодекс Украинской ССР, утвержденный Законом УССР от 18 июля 1963 г. (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1963. № 30. Ст. 463)	ГК УССР
Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, утвержденные Верховным Советом СССР 24 июня 1981 г. (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1981. № 26. Ст. 834)	Основы жилищного законодательства
Жилищный кодекс Украинской ССР, утверждённый Верховным Советом УССР 30 июня 1983 г. (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1983. Приложение к № 28. Ст. 573).	ЖК УССР
Положение о порядке обследования состояния жилых домов в целях установления их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания, утвержденное постановлением Совета Министров УССР от 26 апреля 1984 г. № 189 (СП УССР. 1984. № 5. Ст. 31)	Положение о порядке обследования жилых домов
Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР, утвержденные постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 11 декабря 1984 г. № 470 (СП УССР. 1984. № 12. Ст. 80)	Правила квартирного учета

Перечень категорий работников, которым могут быть предоставлены служебные жилые помещения, утвержденный постановлением Совета Министров УССР от 4 февраля 1988 г. № 37 (СП УССР. 1988. № 2. Ст. 8)	Перечень категорий работников
Положение о порядке предоставления служебных жилых помещений и пользования ими в Украинской ССР, утвержденное постановлением Совета Министров УССР от 4 февраля 1988 г. № 37 (СП УССР. 1988. № 2. Ст. 8)	Положение о служебных жилых помещениях
Примерное положение об общежитиях, утвержденное постановлением Совета Министров УССР от 3 июня 1986 г. № 208 (СП УССР. 1986. № 6. Ст. 30)	Примерное положение об общежитиях
Положение об использовании жилых домов для малосемейных для временного обеспечения жилыми помещениями малых семей, утвержденное постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 30 сентября 1981 г. № 496 (СП УССР. 1981. № 10. Ст. 78)	Положение об использовании жилых домов для малосемейных
Правила учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, утвержденные постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 5 июня 1985 г. № 228 (СП УССР. 1985. № 6. Ст. 46)	Правила кооперативного учета
Примерный устав жилищно-строительного кооператива, утвержденный постановлением Совета Министров УССР от 30 апреля 1985 г. № 186 (СП УССР. 1985. № 5. Ст. 41)	Примерный устав ЖСК
Типовой договор найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда в Украинской ССР, утвержденный постановлением Совета Министров УССР от 11 августа 1988 г. № 243 (СП УССР. 1988. № 9. Ст. 40)	Типовой договор найма жилого помещения
Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в Украинской ССР, утвержденные постановлением Совета Министров УССР от 11 августа 1988 г. № 243 (СП УССР. 1988. № 9. Ст. 40)	Правила пользования жилыми помещениями
Правила бронирования жилых помещений в Украинской ССР, утвержденные постановлением Совета Министров УССР от 9 сентября 1985 г. № 342 (СП УССР. 1985. № 9. Ст. 74)	Правила бронирования жилых помещений

Правила обмена жилых помещений в Украинской ССР, утвержденные постановлением Совета Министров УССР от 31 января 1986 г. № 31 (СП УССР. 1986. № 2. Ст. 7)	Правила обмена жилых помещений
Положение о продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда, их содержании и ремонте, утвержденное постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 19 мая 1989 г. № 142 (СП УССР. 1989 № 5. Ст. 23)	Положение о продаже квартир
Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2 «О практике применения судами жилищного законодательства» (Бюл. Верхов Суда СССР. 1987. № 3. С. 8—15)	Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. № 2
Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел по спорам между гражданами и жилищно-строительными кооперативами» (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1988. № 2. С. 3—10)	Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 3 февраля 1988 г. № 1
Постановление Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2 «О некоторых вопросах, возникших в практике применения судами Жилищного кодекса Украинской ССР» (Рад. право. 1985. № 7. С. 77—82)	Постановление Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 г. № 2
Постановление Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9 «О практике применения судами законодательства о жилищно-строительных кооперативах» (Рад. право. 1987. № 12. С. 69—73)	Постановление Пленума Верховного Суда УССР от 18 сентября 1987 г. № 9

АЛФАВИТНО-ПРЕДМЕТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ[1]

Б

БЛАГОУСТРОЕННОЕ ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ — выселение с предоставлением гражданам другого Б.ж.п.— 110, пп. 1—2; требования, предъявляемые к Б.ж.п., предоставляемому в связи с выселением,— 113, пп. 1—6.

БРОНИРОВАНИЕ — Б. жилого помещения — 73, пп. 1—5; условия, при которых Б. жилого помещения не допускается,— 74; выдача охранного свидетельства (брони) — 75, пп. 1—2; правила Б. жилых помещений — 77.

В

ВРЕМЕННО ОТСУТСТВУЮЩИЕ — сохранение жилого помещения за В.о.— 71, пп. 1—15; права и обязанности В.о. нанимателя и членов его семьи — 78, пп. 1—2; сохранение жилой площади за В.о. нанимателем и членами его семьи в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности,— 163, пп. 1—3.

ВРЕМЕННЫЕ ЖИЛЬЦЫ — право нанимателя поселить в жилом помещении В.ж.— 78; выселение В.ж. по требованию нанимателя и членов его семьи — 98, п. 3; выселение В.ж. в случае прекращения действия договора найма — 99, пп. 1—2.

ВЫСЕЛЕНИЕ — В. граждан, незаконно поселившихся в жилое помещение,— 94; В. поднанимателя и членов его семьи в случае прекращения действия договора поднайма — 97, п. 4; В. временных жильцов по требованию нанимателя и членов его семьи — 98, п. 3; В. поднанимателей и временных жильцов в случае прекращения действия договора найма — 99, пп. 1—2; В. из жилых помещений в судебном и административном порядке — 109, пп. 1—5; В. с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения — 110, пп. 1—2; В. из военных городков — 110; В. в связи со сносом или переоборудованием дома (жилого помещения) в нежилой — 111, пп. 1—2; В. из домов (жилых помещений), грозящих обвалом,— 112, пп. 1—3; В. с предоставлением гражданам другого жилого помещения — 114, пп. 1—7; В. без предоставления гражданам другого жилого помещения — 116, пп. 1—8; В. лиц, самоуправно занявших жилое помещение,— 116, п. 8; В. граждан в случае признания ордера недействительным — 117, пп. 1—5; В. из

[1] Ссылки даны на статьи Кодекса и пункты Комментария.

служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения — 124; лица, которые не могут быть В. из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения,— 125, пп. 1—7; жилое помещение, предоставляемое в связи с В. из служебного жилого помещения,— 126, пп. 1—2; В. из общежитий — 132, пп. 1—5; В. из дома жилищно-строительного кооператива — 148, пп. 1—4; В. членов семьи собственника жилого дома — 157, пп. 1—2; В. нанимателя на время капитального ремонта жилого дома, принадлежащего гражданину,— 165, пп. 1—5; В. нанимателя в случае прекращения договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 169, пп. 1—2.

Г

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ — Г.у. в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда — 13, пп. 1—5.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ — задачи Г.к. за использованием и сохранностью жилищного фонда — 29, пп. 1—4; органы, осуществляющие Г.к. за использованием и сохранностью жилищного фонда — 30, пп. 1—4.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА — 28, пп. 1—8.

ГРАЖДАНЕ — жилищные права Г.— 9, пп. 1—7; жилищные обязанности Г.— 10, пп. 1—2; формы участия Г. в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности — 21, пп. 2—5; обязанность государственных органов учитывать предложения Г. при осуществлении мероприятий по улучшению использования и сохранности жилищного фонда — 23; право Г. на получение жилого помещения — 31, пп. 1—3; учет интересов Г. при предоставлении жилых помещений — 50, пп. 5—7; обязанности Г. по обеспечению сохранности жилых домов — 177, пп. 1—4; содействие Г. в проведении текущего ремонта жилых помещений — 178, пп. 1—2.

Д

ДОГОВОР НАЙМА — Д.н. жилого помещения — 61, пп. 1—4; заключение Д.н. жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда — 61, пп. 2—4; применение правил гражданского законодательства Союза ССР и Украинской ССР к отношениям, вытекающим из Д. н. жилого помещения — 62; предмет Д.н. жилого помещения — 63, пп. 1—5; расторжение Д.н. на забронированное жилое помещение — 76, пп. 1—2; изменение Д.н. жилого помещения — 103—106; расторжение нанимателем Д.н. жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда — 107, пп. 1—3; расторжение Д.н. жилого помещения по требованию наймодателя — 108, пп. 1—2; наем жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива — 144, пп. 1—5; Д.н. жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 158, пп. 1—4; предмет и срок Д.н. жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 159, пп. 1—2; изменение Д.н. жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 166, пп. 1—2; расторжение нанимателем Д.н. жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 167, пп. 1—3; прекращение Д.н. жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 168, пп. 1—7; расторжение Д.н. жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,

по требованию наймодателя — 168, пп. 3—6; выселение нанимателя в случае прекращения Д.н. жилого помещения — 169, пп. 1—2; действие Д.н. жилого помещения при переходе права собственности на жилой дом к другому лицу — 170, пп. 1—3.

ДОМА — см. Жилые дома.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ — 49.

Ж

ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ — передача застройщиками исполкомам местных Советов и другим организациям для заселения части Ж.п. во вновь построенных домах — 26, пп. 1—10; распределение Ж.п. в домах, построенных за счет средств, переданных в порядке долевого участия,— 27, пп. 1—5; норма Ж.п.— 47; дополнительная Ж.п.— 49; плата за излишнюю Ж.п.— 66, п. 3; порядок предоставления Ж.п. в общежитиях — 128, пп. 1—2; ордер на Ж.п. в общежитиях — 129; порядок пользования Ж.п. в общежитиях — 130; сохранение Ж.п. за временно отсутствующими нанимателями и членами их семьи в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности,— 163, пп. 1—3.

ЖИЛИЩЕ — право граждан на Ж.— 1, пп. 1—4.

ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО — задачи Ж.з.— 2, пп. 1—5; состав Ж.з.— 3, пп. 1—8; ответственность за нарушение Ж.з.— 189, пп. 1—2.

ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЙ КООПЕРАТИВ — органы, осуществляющие управление фондом Ж.-с.к.,— 20, п. 1; обеспечение жилыми помещениями нуждающихся в улучшении жилищных условий членов Ж.-с.к.— 33, пп. 1—3, 6; право граждан на вступление в Ж.-с.к. и получение в нем жилого помещения — 133, пп. 1—4; учет граждан, желающих вступить в Ж.-с.к.,— 134, пп. 1—12; условия приема в члены Ж.-с.к.— 135, пп. 1—7; очередность приема в члены Ж.-с.к.— 136, пп. 1—2; порядок организации и деятельности Ж.-с.к.— 137, пп. 1—2; контроль исполкомов местных Советов за деятельностью Ж.-с.к.— 138, пп. 1—4; помощь государства Ж.-с.к.— 139, пп. 1—2; передача Ж.-с.к. равноценного жилого дома взамен сносимого — 140; предоставление члену Ж.-с.к. квартиры — 141, пп. 1—6; преимущественное право члена Ж.-с.к. на получение жилого помещения, освобождающегося в доме кооператива,— 142, пп. 1—10; обмен жилого помещения членом Ж.-с.к.— 143, пп. 1—5; наем жилого помещения в доме Ж.-с.к.— 144, пп. 1—5; пользование жилым помещением членами семьи члена Ж.-с.к.— 145, пп. 1—14; раздел жилого помещения между супругами в доме Ж.-с.к.— 146, пп. 1—9; исключение из Ж.-с.к.— 147, пп. 1—11; выселение из дома Ж.-с.к.— 148, пп. 1—4; определение прав и обязанностей члена Ж.-с.к.— 149, пп. 1—18; техническое обслуживание и ремонт домов Ж.-с.к.— 181, пп. 1—3; финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт домов Ж.-с.к.— 187, пп. 1—6.

ЖИЛИЩНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ — задачи Ж.-э.о.— 24, пп. 1—3; органы, утверждающие Типовое положение о Ж.-э.о.— 25; регистрация в Ж.-э.о. договора поднайма жилого помещения в доме государственного и общественного жилищного фонда — 91, п. 4.

ЖИЛИЩНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ ГРАЖДАН — 10, пп. 1—2.

ЖИЛИЩНЫЕ ОТНОШЕНИЯ — компетенция Союза ССР в области регулирования Ж.о.— 11; компетенция Украинской ССР в области регулирования Ж.о.— 12.

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА ГРАЖДАН — 9, пп. 1—7.

ЖИЛИЩНЫЕ СПОРЫ — порядок разрешения Ж.с.— 191, пп. 1—6.
ЖИЛИЩНЫЕ УСЛОВИЯ — основания для признания граждан нуждающимися в улучшении Ж.у.— 34, пп. 1—10; последствия искусственного ухудшения Ж.у.— 35, пп. 1—6; учет граждан, нуждающихся в улучшении Ж.у., по месту жительства — 36, пп. 1—4; учет граждан, нуждающихся в улучшении Ж.у., по месту работы — 37, пп. 1—8; порядок учета граждан, нуждающихся в улучшении Ж.у.,— 38; порядок принятия граждан на учет нуждающихся в улучшении Ж.у.— 39, пп. 1—10; пребывание граждан на учете нуждающихся в улучшении Ж.у.— 40, п. 1; сохранение права дальнейшего пребывания на учете нуждающихся в улучшении Ж.у.— 40, пп. 8—9; основания снятия с учета нуждающихся в улучшении Ж.у.— 40, пп. 2—7, 11; контроль за состоянием учета граждан, нуждающихся в улучшении Ж.у.,— 41, пп. 1—2.
ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД — состав Ж.ф.— 4, пп. 1—5; государственный Ж.ф.— 5, пп. 1—4; государственное управление в области использования и обеспечения сохранности Ж.ф.— 13, пп. 1—5; органы, осуществляющие управление государственным Ж.ф.,— 18, пп. 1—2; органы, осуществляющие управление общественным Ж.ф.,— 19, пп. 1—2; органы, осуществляющие управление фондом жилищно-строительных кооперативов,— 20, п. 1; участие общественных организаций и граждан в управлении государственным и общественным Ж.ф.— 21, пп. 1—5; обязанность государственных органов учитывать предложения общественных организаций и граждан при осуществлении мероприятий по улучшению использования и сохранности Ж.ф.— 23; государственный учет Ж.ф.— 28, пп. 1—8; органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью Ж.ф.,— 30, пп. 1—4; обеспечение сохранности Ж.ф.— 175; обязанности наймодателя по обеспечению сохранности Ж.ф.— 176, пп. 1—3; соблюдение единых правил и норм эксплуатации и ремонта Ж.ф.— 179, пп. 1—4; эксплуатация и ремонт государственного Ж.ф. в городах и поселках городского типа — 180; техническое обслуживание и ремонт домов общественного Ж.ф. и домов жилищно-строительных кооперативов — 181, пп. 1—3; эксплуатация и ремонт Ж.ф. в сельской местности — 182; планирование капитального ремонта государственного Ж.ф.— 183, пп. 1—3; финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт государственного Ж.ф.— 184, пп. 1—2; финансирование затрат на эксплуатацию и ремонт общественного Ж.ф.— 185; материально-техническое обеспечение эксплуатации и ремонта Ж.ф.— 188, пп. 1—3; возмещение ущерба, причиненного Ж.ф.,— 190, пп. 1—2.
ЖИЛЫЕ ДОМА — назначение Ж.д.— 6, пп. 1—5; исключение из жилищного фонда Ж.д.— 7, пп. 1—2; перевод Ж.д. в нежилые — 8, пп. 1—5; одноквартирные Ж.д. как предмет договора найма — 63, пп. 1, 5; переоборудование и перепланировка Ж.д.— 100, пп. 1—6; предоставление гражданам жилых помещений в связи с капитальным ремонтом Ж.д.— 101, пп. 1—6; передача жилищно-строительному кооперативу равноценного Ж.д. взамен сносимого — 140; пользование Ж.д., принадлежащими гражданам,— 150, пп. 1—8; обязанности собственника по обеспечению сохранности Ж.д.— 151, пп. 1—2; порядок производства переоборудования и перепланировки Ж.д., принадлежащего гражданину,— 152, пп. 1—3; содействие государства в ремонте и благоустройстве Ж.д., принадлежащего гражданину,— 153, пп. 1—5; контроль за содержанием Ж.д., принадлежащих гражданам,— 154, пп. 1—2; гарантии прав граждан, имеющих в личной собственности Ж.д.,— 155, пп. 1—2; права и обязанности членов семьи собственника Ж.д.— 156, пп. 1—6; выселение членов семьи собственника Ж.д.— 157, пп. 1—2;

выселение нанимателя на время капитального ремонта Ж.д., принадлежащего гражданину,— 165, пп. 1—5; перенос Ж.д. и строений, подлежащих сносу,— 172; сооружение на новом месте Ж.д., строений и устройств для граждан, дома которых подлежат сносу,— 173; обязанности граждан по обеспечению сохранности Ж.д.— 177, пп. 1—4; финансирование затрат, связанных с эксплуатацией и ремонтом нежилых строений и нежилых помещений в Ж.д.,— 186.

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ — назначение Ж.п.— 6, пп. 1—5; исключение из жилищного фонда Ж.п.— 7, пп. 1—2; перевод Ж.п. в нежилые — 8, пп. 1—5; общественный контроль за обеспечением граждан Ж.п.— 22, пп. 1—4; право граждан на получение Ж.п.— 31, пп. 1—3; возраст, с которого граждане осуществляют право на получение Ж.п.,— 32, пп. 1—2; обеспечение Ж.п. нуждающихся в улучшении жилищных условий членов жилищно-строительного кооператива и граждан, имеющих жилой дом в личной собственности,— 33, пп. 1—6; очередность предоставления гражданам Ж. п.— 43, пп. 1—5; перенесение очередности на получение Ж. п.— 44, пп. 1—3; первоочередное предоставление Ж.п.— 45, пп. 1—11; внеочередное предоставление Ж.п.— 46, пп. 1—8; размер предоставляемого гражданам Ж.п.— 48, пп. 1—3; требования, предъявляемые к Ж.п.,— 50, пп. 1—7; порядок предоставления Ж.п. в домах жилищного фонда местных Советов — 51, пп. 1—2; порядок предоставления Ж.п. в домах ведомственного жилищного фонда — 52, пп. 1—4; порядок предоставления Ж.п. в домах общественного жилищного фонда — 53, пп. 1—3; предоставление освободившегося в квартире Ж.п.— 54, пп. 1—12; заселение Ж.п. в домах, переданных исполкомам местных Советов, а также в домах, построенных с привлечением средств в порядке долевого участия — 55, пп. 1—3; заселение Ж.п., переданных застройщиками исполкомам местных Советов и другим организациям,— 56, пп. 1—5; обжалование решений по вопросам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им Ж.п.— 57, пп. 1—5; ордер на Ж.п.— 58, пп. 1—6; порядок выдачи ордера на Ж.п. в военных городках — 58, п. 6; правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им Ж.п.— 60, пп. 1—4; договор найма Ж.п.— 61, пп. 1—4; заключение договора найма Ж.п.— 61, пп. 2—4; предмет договора найма Ж.п.— 63, пп. 1—5; право нанимателя на вселение других лиц в занимаемое им Ж.п.— 65, пп. 1—2; плата за пользование Ж.п.— 66, пп. 1—3; бесплатное пользование Ж.п. с отоплением и освещением — 70, пп. 1—11; сохранение Ж.п. за временно отсутствующими — 71, пп. 1—15; порядок признания лица утратившим право пользования Ж.п.— 72, пп. 1—3; бронирование Ж.п.— 73, пп. 1—5; условия, при которых бронирование Ж.п. не допускается,— 74; расторжение договора найма на забронированное Ж.п.— 76, пп. 1—2; правила бронирования Ж.п.— 77; право на обмен Ж.п.— 79, пп. 5—7; принудительный обмен Ж.п.— 80, пп. 1—5; обмен части Ж.п.— 81, пп. 1—3; обмен Ж.п. в домах предприятий, учреждений, организаций — 82, пп. 1—2; вступление в силу соглашения об обмене Ж.п.— 83, пп. 1—2; порядок обмена Ж.п.— 84, пп. 1—3; обмен Ж.п. в домах, расположенных на территории Украинской ССР и другой союзной республики,— 85, пп. 1—4; условия, при которых обмен Ж.п. не допускается,— 86, пп. 1—11; признание обмена Ж.п. недействительным — 87, пп. 1—3; последствия признания обмена Ж.п. недействительным — 88, пп. 1—4; правила обмена Ж.п.— 89, пп. 1—2; право нанимателя требовать предоставления ему Ж.п. меньшего размера взамен занимаемого — 90, пп. 1—3; поднаем Ж.п.— 91—97; выселение поднанимателей и временных жильцов в случае прекращения договора найма Ж.п.— 99, пп. 1—2; переоборудование и

перепланировка Ж.п.— 100, пп. 1—6; предоставление гражданам Ж.п. в связи с капитальным ремонтом жилого дома — 101, пп. 1—6; предоставление гражданам другого Ж.п., когда в результате капитального ремонта занимаемое ими Ж.п. не может быть сохранено или его размер существенно изменится,— 102, пп. 1—3; выселение из Ж.п.— 109, пп. 1—5; выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного Ж.п.— 110, пп. 1—2; предоставление Ж.п. в связи со сносом дома или переоборудованием дома в нежилой — 111, пп. 1—2; предоставление Ж.п. в связи с выселением из домов, грозящих обвалом,— 112, пп. 1—3; требования, предъявляемые к благоустроенному Ж.п., предоставляемому в связи с выселением,— 113, пп. 1—6; выселение с предоставлением гражданам другого Ж.п.— 114, 115; выселение без предоставления гражданам другого Ж.п.— 116, пп. 1—8; пользование служебными Ж.п.— 118—126; преимущественное право члена жилищно-строительного кооператива на получение Ж.п., освободившегося в доме кооператива,— 142, пп. 1—10; наем Ж.п. в доме жилищно-строительного кооператива — 144, пп. 1—5; пользование Ж.п. членами семьи члена жилищно-строительного кооператива — 145, пп. 1—14; раздел Ж.п. между супругами в доме жилищно-строительного кооператива — 146, пп. 1—9; договор найма Ж.п. в доме, принадлежащем гражданину,— 158, пп. 1—4; предмет и срок договора найма Ж.п. в доме, принадлежащем гражданину,— 159, пп. 1—2; права и обязанности члена семьи нанимателя Ж.п. в доме, принадлежащем гражданину,— 160, пп. 1—2; право нанимателя на вселение других лиц в занимаемое им Ж.п. в доме, принадлежащем гражданину,— 161, пп. 1—4; плата за пользование Ж.п. и за коммунальные услуги в доме, принадлежащем гражданину,— 162, пп. 1—5; обмен Ж.п. в домах, принадлежащих гражданам,— 164, пп. 1—3; изменение договора найма Ж.п. в доме, принадлежащем гражданину,— 166, пп. 1—2; расторжение нанимателем договора найма Ж.п. в доме, принадлежащем гражданину,— 167, пп. 1—3; прекращение договора найма Ж.п. в доме, принадлежащем гражданину,— 168, пп. 1—7; расторжение по требованию наймодателя договора найма Ж.п. в доме, принадлежащем гражданину,— 168, пп. 3—6; выселение нанимателя в случае прекращения договора найма Ж.п.— 169, пп. 1—2; действие договора найма Ж.п. при переходе права собственности на жилой дом к другому лицу — 170, пп. 1—3; обеспечение Ж.п. граждан, дома которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков,— 171; содействие гражданам в проведении текущего ремонта Ж.п.— 178, пп. 1—2; обеспечение Ж.п. граждан, направленных за границу,— 192, пп. 1—4.

К

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ — предоставление гражданам жилых помещений в связи с К.р. жилого дома — 101, пп. 1—6; предоставление гражданам другого жилого помещения, когда в результате К.р. занимаемое ими жилое помещение не может быть сохранено или его размер существенно изменится,— 102, пп. 1—3; помощь государства в обеспечении жилыми помещениями членов жилищно-строительного кооператива на время проведения К.р.— 139, пп. 1—2; обязанность собственника производить за свой счет К.р. жилого дома — 151; выселение нанимателя на время К.р. жилого дома, принадлежащего гражданину,— 165, пп. 1—5; планирование К.р. государственного жилищного фонда — 183, пп. 1—3.

КВАРТИРА — переоборудование и перепланировка коммунальных К. в отдельные К. на семью — 100, пп. 1—6; право граждан на получение К. в доме жилищно-строительного кооператива — 133, пп. 3—4; предоставление члену жилищно-строительного кооператива К.— 141, пп. 1—6; право граждан, дома которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков, на получение К. в домах государственного и общественного жилищного фонда — 171. См. Жилая площадь. Жилые помещения.

КВАРТИРНАЯ ПЛАТА — см. Плата.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ — плата за К.у.— 67, пп. 1—3; сроки внесения платы за К.у.— 68, пп. 2—3; льготы по плате за К.у.— 69, пп. 1—4; бесплатное пользование К.у.— 70, пп. 1—11; плата за К.у. по договору поднайма жилого помещения — 95; плата за К.у. в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности,— 162, п. 2.

КОМПЕТЕНЦИЯ — К. Союза ССР в области регулирования жилищных отношений — 11; К. Украинской ССР в области регулирования жилищных отношений — 12; К. исполкомов областных, городских (городов республиканского подчинения) Советов народных депутатов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда — 14, пп. 1—5, 7, 10—11; К. исполкомов районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда — 15, пп. 1—6, 8—11; К. исполкомов поселковых, сельских Советов народных депутатов в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда — 16, пп. 1—2, 4—6, 8, 10; К. Министерства жилищно-коммунального хозяйства УССР в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда — 17, пп. 1—3.

МЕЖДУНАРОДНЫЕ ДОГОВОРЫ — 193, пп. 1—3.

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА УССР — осуществление М.ж.-к.х. государственного управления в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда — 13, п. 2; компетенция М.ж.-к.х. в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда — 17, пп. 1—3.

Н

НАЕМ — см. Договор найма.

НАЙМОДАТЕЛЬ — расторжение договора найма на забронированное жилое помещение по иску Н.— 76, пп. 1—2; расторжение договора найма жилого помещения по требованию Н.— 108, пп. 1—2; расторжение договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, по требованию Н.— 168, пп. 3—6; обязанности Н. по обеспечению сохранности жилищного фонда — 176, пп. 1—3.

НАНИМАТЕЛЬ — права и обязанности членов семьи Н.— 64, пп. 1—4; право Н. на вселение других лиц в занимаемое им жилое помещение — 65, пп. 1—2; права и обязанности временно отсутствующего Н. и членов его семьи — 78, пп. 1—2; право Н. требовать предоставления ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого — 90, пп. 1—3; право Н. на сдачу жилого помещения в поднаем — 91, пп. 1—4; последствия сдачи Н. жилого помещения в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов — 96, пп. 1—2; право Н. на вселение в жилое помещение временных жильцов — 98, пп. 1—3; расторжение договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда Н.— 107, пп. 1—3; права и обязан-

ности членов семьи Н. жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 160, пп. 1—2; право Н. на вселение других лиц в занимаемое им жилое помещение в доме, принадлежащем гражданину,— 161, пп. 1—4; сохранение жилой площади за временно отсутствующими Н. и членами его семьи в доме, принадлежащем гражданину,— 163, пп. 1—3; выселение Н. на время проведения капитального ремонта жилого дома, принадлежащего гражданину,— 165, пп. 1—5; расторжение Н. договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 167, пп. 1—3; выселение Н. в случае прекращения договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 169, пп. 1—2.

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ — перевод жилых помещений в Н.п.— 8, пп. 1—5; финансирование затрат, связанных с эксплуатацией и ремонтом нежилых строений и Н.п. в жилых домах,— 186.

НОРМА ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ — 47.

О

ОБМЕН — право на О. жилого помещения — 79, пп. 1—7; принудительный О. жилого помещения — 80, пп. 1—5; О. части жилого помещения — 81, пп. 1—3; О. жилых помещений в домах предприятий, учреждений, организаций — 82, пп. 1—2; вступление в силу соглашения об О. жилыми помещениями — 83, пп. 1—2; порядок О. жилыми помещениями — 84, пп. 1—3; О. жилыми помещениями в домах, расположенных на территории Украинской ССР и другой союзной республики,— 85, пп. 1—4; условия, при которых О. жилыми помещениями не допускается,— 86, пп. 1—11; признание О. жилыми помещениями недействительным — 87, пп. 1—3; последствия признания О. недействительным — 88, пп. 1—4; правила О. жилыми помещениями — 89, пп. 1—2; О. жилого помещения членом жилищно-строительного кооператива — 143, пп. 1—5; О. жилыми помещениями в домах, принадлежащих гражданам,— 164, пп. 1—3.

ОБЩЕЖИТИЯ — использование жилых домов и жилых помещений в качестве О.— 6, пп. 3—4; О.— 127, пп. 1—2; порядок предоставления жилой площади в О.— 128, пп. 1—2; ордер на жилую площадь в О.— 129; порядок пользования жилой площадью в О.— 130; Примерное положение об О.— 131; выселение из О.— 132, пп. 1—5.

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ — участие О.о. в управлении государственным и общественным жилищным фондом и в обеспечении его сохранности — 21, пп. 1, 4; обязанность государственных органов учитывать предложения О.о. при осуществлении мероприятий по улучшению использования и сохранности жилищного фонда — 23.

ОБЩЕСТВЕННЫЙ КОНТРОЛЬ — О.к. за обеспечением граждан жилыми помещениями — 22, пп. 1—4.

ОПЕКУН — право нанимателя на вселение в жилое помещение О. для временного проживания — 98, п. 1.

ОРГАНЫ — О., осуществляющие государственное управление в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда — 13, пп. 1—5; О., осуществляющие управление государственным жилищным фондом,— 18, пп. 1—3; О., осуществляющие управление общественным жилищным фондом,— 19, пп. 1—2; О., осуществляющие управление фондом жилищно-строительных кооперативов,— 20, п. 1; О., осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда,— 30, пп. 1—4.

ОРДЕР — О. на жилое помещение — 58, пп. 1—6; О. на жилое помещение в военных городках — 58, п. 6; основания и порядок признания О. недействительным — 59, пп. 1—4; заключение договора найма жилого помещения на основании О.— 61, п. 2; О. на жилые помещения при обмене — 83, пп. 2—3; выселение граждан в случае признания О. недействительным — 117, пп. 1—5; О. на служебное жилое помещение — 122, пп. 1—2; О. на жилую площадь в общежитии — 129; О. на жилое помещение в доме жилищно-строительного кооператива — 141, п. 4.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ — О. за ненадлежащее использование жилищного фонда и другие нарушения жилищного законодательства — 189, пп. 1—2.

ОЧЕРЕДНОСТЬ — О. предоставления гражданам жилых помещений — 43, пп. 1—5; перенесение О. на получение жилых помещений — 44, пп. 1—3; первоочередное предоставление жилых помещений — 45, пп. 1—11; внеочередное предоставление жилых помещений — 46, пп. 1—8; О. приема в члены жилищно-строительного кооператива — 136, пп. 1—2; право первоочередного и внеочередного приема в члены жилищно-строительного кооператива — 136, п. 2.

ПЛАТА — П. за пользование жилым помещением в домах государственного и общественного жилищного фонда — 66, пп. 1—3; П. за коммунальные услуги — 67, пп. 1—3; сроки внесения квартирной П. и П. за коммунальные услуги — 68, пп. 2—3; льготы по квартирной П. и П. за коммунальные услуги — 69, пп. 1—4; бесплатное пользование жилым помещением с отоплением и освещением — 70, пп. 1—11; П. за пользование жилым помещением по договору поднайма — 95; П. за жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта,— 101, п. 5; П. за жилое помещение, сдаваемое внаем в доме жилищно-строительного кооператива,— 144, п. 4; П. за пользование жилым помещением и за коммунальные услуги в доме, принадлежащем гражданину,— 162, пп. 1—5.

ПОДНАЕМ — П. жилого помещения — 91, пп. 1—4; условия, при которых сдача жилого помещения в П. не допускается,— 93; последствия несоблюдения установленного порядка сдачи жилого помещения в П.— 94; плата за пользование жилым помещением по договору П.— 95; прекращение договора П.— 97, пп. 1—5.

ПОДНАНИМАТЕЛИ — вселение в жилое помещение членов семьи П.— 92; право П. в любое время расторгнуть договор поднайма — 97, пп. 1—5; выселение П. в случае прекращения договора найма жилого помещения — 99, пп. 1—2.

ПОПЕЧИТЕЛЬ — право нанимателя на вселение в жилое помещение П. для временного проживания — 98, п. 1.

ПРАВИЛА — П. учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений — 60, пп. 1—4; П. бронирования жилых помещений — 77; П. обмена жилыми помещениями — 89, пп. 1—2; П. учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив,— 134, п. 1.

Р

РЕМОНТ — соблюдение единых правил и норм эксплуатации и Р. жилищного фонда — 179, пп. 1—4; эксплуатация и Р. государственного жилищного фонда в городах и поселках городского типа — 180; техническое обслуживание и Р. домов общественного жилищного фонда и домов жилищно-строительных кооперативов — 181, пп. 1—3; эксплуа-

тация и Р. жилищного фонда в сельской местности — 182; финансирование затрат на эксплуатацию и Р. государственного жилищного фонда — 184, пп. 1—2; финансирование затрат на эксплуатацию и Р. общественного жилищного фонда — 185; финансирование затрат на эксплуатацию и Р. домов жилищно-строительных кооперативов — 187, пп. 1—6; материально-техническое обеспечение эксплуатации и Р. жилищного фонда — 188, пп. 1—3. См. Капитальный ремонт. Текущий ремонт. Эксплуатация.

СЕМЬЯ — см. Члены семьи.

СЛУЖЕБНЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ — использование жилых домов и жилых помещений в качестве С.ж.п.— 6, пп. 1—2; назначение С.ж.п.— 118; категории лиц, которым могут быть предоставлены С.ж.п.— 119, пп. 1—2; С.ж.п. в домах, принадлежащих колхозам,— 120; порядок предоставления С.ж.п.— 121, пп. 1—2; ордер на С.ж.п.— 122, пп. 1—2; порядок пользования С.ж.п.— 123, пп. 1—2; выселение из С.ж.п. без предоставления другого жилого помещения — 124; лица, которые не могут быть выселены из С.ж.п. без предоставления другого жилого помещения,— 125, пп. 1—7; жилое помещение, предоставляемое в связи с выселением из С.ж.п.,— 126, пп. 1—2.

СНОС — предоставление жилого помещения в связи со С. дома — 111, пп. 1—2; обеспечение жилыми помещениями граждан, дома которых подлежат С. в связи с изъятием земельных участков,— 171; перенос жилых домов и строений, подлежащих С.,— 172.

СОВЕТ МИНИСТРОВ СССР — установление С.М. случаев и порядка, когда граждане могут быть приняты на учет и не по месту их жительства,— 36, п. 4; установление С.М. размера платы за пользование жилым помещением в домах государственного и общественного жилищного фонда — 66, п. 1; установление С.М. перечня категорий специалистов, обеспечиваемых бесплатным жилым помещением, и порядка его предоставления — 70, пп. 3—7, 11; определение С.М. случаев, когда служебные жилые помещения могут предоставляться отдельным категориям военнослужащих,— 119, п. 2; установление С.М. перечня случаев, когда для граждан, дома которых подлежат сносу, по их желанию, сооружаются на новом месте жилые дома, строения и устройства — 173; установление С.М. порядка предоставления квартир, возмещения стоимости сносимых домов, строений и устройств и условия их переноса — 174.

СОВЕТ МИНИСТРОВ УССР — установление С.М. порядка обследования состояния жилых домов — 7, п. 1; утверждение С. М. Типового положения о жилищно-эксплуатационной организации — 25; установление С.М. случаев и порядка, когда граждане могут быть приняты на учет и не по месту жительства,— 36, п. 4; установление С. М. формы ордера — 58, п. 5; утверждение С.М. правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений — 60, пп. 1—4; утверждение С.М. Типового договора найма жилого помещения и правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории — 61, п. 3; установление С.М. платы за пользование излишней жилой площадью — 66, пп. 1—3; установление С.М. сроков внесения квартирной платы — 68, п. 2; установление С.М. перечня категорий специалистов, обеспечиваемых бесплатным жилым помещением, и порядка его предоставления — 70, пп. 3—7; утверждение С.М. правил бронирования жилых помещений — 77; утверждение С.М. правил обмена жилыми помещениями — 89, пп. 1—2; установление С.М. формы ордера на служебное жилое помещение — 122, п. 2; утверждение С.М. Примерного положения об общежитиях — 131; утверждение С.М. правил учета граждан, желающих

вступить в жилищно-строительный кооператив,— 134, п. 1; утверждение С.М. Примерного устава жилищно-строительного кооператива — 137, п. 4; определение С.М. порядка утверждения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда — 179, пп. 3—4; установление С.М. размеров взносов членов жилищно-строительных кооперативов на проведение капитального ремонта жилых домов — 187, п. 4.

СРОК — С. для признания ордера недействительным — 59, п. 3; С. внесения квартирной платы и платы за коммунальные услуги — 63, пп. 2—3; С. сохранения жилого помещения за временно отсутствующими гражданами — 71, пп. 1—15.

СУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК — признание ордера на жилое помещение недействительным в С.п.— 59, пп. 1—4; признание лица, утратившим право пользования жилым помещением в С.п.,— 72, пп. 1—3; обжалование отказа в выдаче охранного свидетельства (брони) в С.п.— 75, пп. 1—2; расторжение договора найма на забронированное жилое помещение в С.п.— 76, пп. 1—2; принудительный обмен жилого помещения в С.п.— 80, пп. 1—5; отказ в согласии на обмен может быть обжалован в С.п.— 82; отказ в выдаче ордера на обмен может быть обжалован в С.п.— 83, п. 3; признание обмена жилыми помещениями недействительным в С.п.— 87, пп. 1—3; выселение в С.п. граждан, незаконно поселившихся в жилое помещение,— 94; изъятие в С.п. жилого помещения, используемого для извлечения нетрудовых доходов,— 96, пп. 1—2; выселение в С.п. поднанимателей и членов их семьи после прекращения договора поднайма — 97, п. 4; выселение в С.п. временных жильцов по требованию нанимателя и членов его семьи — 98, пп. 1—3; С.п. выселения поднанимателей и временных жильцов в случае прекращения договора найма жилого помещения — 99, пп. 1—2; С.п. разрешения споров о переоборудовании и перепланировке жилых домов и жилых помещений — 100, п. 4; разрешение в С.п. споров о предоставлении жилых помещений до начала капитального ремонта жилого дома — 102, п. 2; разрешение в С.п. спора при отказе членов семьи нанимателя и наймодателя дать согласие на заключение отдельного договора найма — 104, п. 6; разрешение в С.п. спора при отказе наймодателя на заключение одного договора найма по требованию нанимателей, объединившихся в одну семью,— 105, пп. 2, 4; разрешение в С.п. спора при отказе наймодателя в признании члена семьи нанимателем по договору найма — 106, п. 2; расторжение в С.п. договора найма жилого помещения по требованию наймодателя — 108, пп. 1—2; выселение в С.п.— 109, п. 1; обжалование в С.п. отказа в выдаче ордера на заселение квартиры в доме жилищно-строительного кооператива — 141, п. 4; разрешение в С.п. спора о преимущественном праве члена жилищно-строительного кооператива на получение жилого помещения, освободившегося в доме кооператива — 142, пп. 5, 8, 9; принудительный обмен жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива — 143, п. 2; обжалование в С.п. отказа правления кооператива дать согласие на сдачу жилого помещения внаем в доме жилищно-строительного кооператива — 144, п. 1; разрешение в С.п. отказа в приеме в кооператив членов семьи и наследников члена жилищно-строительного кооператива в случае смерти или выбытия члена кооператива — 145, пп. 10—12; раздел в С.п. жилого помещения между супругами в доме жилищно-строительного кооператива при отсутствии соглашения между ними — 146, пп. 6—8; решение об исключении из жилищно-строительного кооператива может быть обжаловано в С.п.— 147, п. 10; выселение в С.п. из квартиры в доме жилищно-строительного кооператива исключенного из кооператива члена кооператива и членов его семьи — 148, пп. 1—4; споры между собственником и членами его семьи

о размере участия в расходах по содержанию дома и придомовой территории и производству ремонта разрешаются в С.п.— 156; выселение в С.п. членов семьи собственника жилого дома — 157, пп. 1—2; признание в С.п. договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, недействительным — 162, п. 4; выселение в С.п. нанимателя на время капитального ремонта жилого дома, принадлежащего гражданину,— 165, пп. 1—5; выселение в С.п. нанимателя в случае прекращения договора найма жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 169, пп. 1—2.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ — обязанность собственника производить за свой счет Т.р. жилого дома — 151; обязанность нанимателя производить за свой счет Т.р. жилых помещений — 177, пп. 1, 3; обязанность члена жилищно-строительного кооператива производить за свой счет Т.р. жилых помещений — 177, пп. 1—4; содействие гражданам в проведении Т.р. жилых помещений — 178, пп. 1—2.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ — Т.о. и ремонт домов общественного жилищного фонда и домов жилищно-строительных кооперативов — 181, пп. 1—3.

ТРУДОВОЙ КОЛЛЕКТИВ — рекомендации Т.к. при решении вопроса о принятии на учет по месту работы граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий,— 39, п. 3; предложения Т.к. об организации жилищно-строительных кооперативов — 137, п. 3.

У

УЧЕТ — основания для принятия граждан на квартирный У.— 34, пп. 1—10; У. граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, по месту жительства — 36, пп. 1—4; У. по месту работы — 37, пп. 1—8; порядок принятия на У. нуждающихся в улучшении жилищных условий работников медицинских, культурно-просветительных, торговых и других учреждений и организаций, а также граждан, оставивших работу в связи с уходом на пенсию,— 37, пп. 6—8; порядок У. граждан — 38; порядок принятия граждан на У.— 39, пп. 1—10; пребывание граждан на У., основания снятия с У.— 40, пп. 1—7, 9—11; сохранение права дальнейшего пребывания на У.— 40, пп. 4, 8—9; контроль за состоянием У.— 41, пп. 1—2; предоставление жилых помещений гражданам, состоящим на У.,— 42, пп. 1—8; обжалование решений по вопросам У. граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений — 57, пп. 1—5; У. граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив,— 134, пп. 1—15.

УЩЕРБ — возмещение У., причиненного жилищному фонду,— 190, пп. 1—2.

Ф

ФИНАНСИРОВАНИЕ — Ф. затрат на эксплуатацию и ремонт государственного жилищного фонда — 184, пп. 1—2; Ф. затрат на эксплуатацию и ремонт общественного жилищного фонда — 185; Ф. затрат, связанных с эксплуатацией и ремонтом нежилых строений и нежилых помещений в жилых домах,— 186; Ф. затрат на эксплуатацию и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов — 187, пп. 1—6.

Ч

ЧЛЕНЫ СЕМЬИ — понятие, права и обязанности Ч.с. нанимателя — 64, пп. 1—4; права и обязанности временно отсутствующих Ч.с. нанимателя — 78, пп. 1—2; вселение в жилое помещение Ч.с. поднанимателя — 92; изменение договора найма жилого помещения по требованию Ч.с. нанимателя — 104, пп. 1—7; изменение договора найма жилого помещения вследствие признания нанимателем другого Ч.с.— 106, пп. 1—3; пользование жилым помещением Ч.с. члена жилищно-строительного кооператива — 145, пп. 1—14; обязанность Ч.с. члена кооператива участвовать в оплате расходов по эксплуатации и ремонту дома и квартиры — 145, п. 13; права и обязанности Ч.с. члена жилищно-строительного кооператива — 149, пп. 1—18; права и обязанности Ч.с. собственника жилого дома — 156, пп. 1—6; выселение Ч.с. собственника жилого дома — 157, пп. 1—2; права и обязанности Ч.с. нанимателя жилого помещения в доме, принадлежащем гражданину,— 160, пп. 1—2.

Э

ЭКСПЛУАТАЦИЯ — соблюдение единых правил и норм Э. и ремонта жилищного фонда — 179, пп. 1—4; Э. и ремонт государственного жилищного фонда в городах и поселках городского типа — 180; Э. и ремонт жилищного фонда в сельской местности — 182; финансирование затрат на Э. и ремонт государственного жилищного фонда — 184, пп. 1—2; финансирование затрат на Э. и ремонт общественного жилищного фонда — 185; финансирование затрат на Э. и ремонт домов жилищно-строительных кооперативов — 187, пп. 1—6; материально-техническое обеспечение Э. и ремонта жилищного фонда — 188, пп. 1—3.

СОДЕРЖАНИЕ

Указ Президиума Верховного Совета УССР от 21 декабря 1983 г. «О порядке введения в действие Жилищного кодекса Украинской ССР» 3

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС УКРАИНСКОЙ ССР

Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ . . . 9

Раздел II. УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ 31

Раздел III. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГРАЖДАН ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ

Глава 1. Предоставление жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда . . . 69

Глава 2. Пользование жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда . . . 160

Глава 3. Пользование служебными жилыми помещениями . . 293

Глава 4. Пользование общежитиями 325

Глава 5. Обеспечение граждан жилыми помещениями в домах жилищно-строительных кооперативов и пользование ими 346

Глава 6. Пользование жилыми помещениями в домах индивидуального жилищного фонда 429

Раздел IV. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ЕГО ЭКСПЛУАТАЦИЯ И РЕМОНТ . . . 483

Раздел V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА . . . 506

Раздел VI. РАЗРЕШЕНИЕ ЖИЛИЩНЫХ СПОРОВ 511

Раздел VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 522

Принятые сокращения 526

Алфавитно-предметный указатель 529

Жилищный кодекс Украинской ССР: Науч.-практ.
Ж72 коммент. / М. А. Голодный, П. Н. Дятлов, В. И. Жуков и др.— К.: Политиздат Украины, 1990.— 542 с.
ISBN 5-319-00504-0

В книге разъясняются нормы, регулирующие вопросы управления жилищным фондом, предоставления гражданам жилых помещений, пользования ими в домах государственного, общественного и индивидуального жилищных фондов, домах жилищно-строительных кооперативов, выселения из жилых помещений, обеспечения сохранности жилищного фонда и др.

Официальный текст Кодекса и другие нормативные акты приведены по состоянию на 1 марта 1990 года.

Рассчитана на судей, прокуроров, адвокатов, юрисконсультов, работников исполкомов местных Советов, жилищно-коммунального хозяйства, профсоюзный актив, а также на широкий круг читателей.

$Ж\frac{1203020400-135}{M201(04)-90}$ 211—90

ББК 67.99(2)32

Научно-популярное издание

Голодный Михаил Александрович
Жуков Виктор Иванович
Дятлов Петр Николаевич и др.

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС УКРАИНСКОЙ ССР

Научно-практический комментарий

Заведующий редакцией *А. М. Михайлян*
Редакторы *Л. М. Науменко, Л. А. Задорожная*
Младшие редакторы *Г. С. Шаройкин, В. В. Щербик*
Художник *С. В. Мингалев*
Художественный редактор *Б. А. Прокопенко*
Технический редактор *М. М. Парфенюк*
Корректоры *Г. М. Аксельруд, Е. Г. Ивашева*

ИБ № 5532

Сдано в набор 01.03.90. Подп. в печать 25.06.90. ВФ 39 174. Формат 84×108$^{1}/_{32}$. Бумага тип. № 1. Лит. гарн. Высокая печать. Усл. печ. л. 28,56. Усл. кр.-отт. 28,56. Уч.-изд. л. 34,81. Тираж 200 000 экз (1-й завод 1—100 000 экз.). Зак. 0—115. Цена 1 р. 60 к.

Политиздат Украины, 252025, Киев-25, Десятинная, 4/6.

Киевская книжная фабрика, 252054, Киев-54, Воровского, 24.

1 р. 60 к.